MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2009

Appell Civili - Ghawdex Numru. 15/2006/1

Emanuel u Rosina konjugi Cauchi

vs

Michael Zammit ghan-nom ta' Michael Zammit Holdings Limited

Il-Qorti,

Fit-12 ta' Gunju, 2008, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz prezentat fit-13 ta' Novembru 2006 fejn l-atturi talbu li s-socjeta konvenuta tigi kundannata thallas lill-atturi s-somma ta' elf seba' mija u ghaxar liri Maltija (Lm1,710) rapprezentanti danni sofferti mill-atturi minhabba tiswijiet ta' hsarat li

huma kellhom jaghmlu fil-fond taghhom numru erbgha (4) fi Pjazza San Frangisk, Victoria, Ghawdex, liema hsarat gew kagunati mis-socjeta konventua meta dan il-fond kien ghal xi zmien fil-pussess taghha.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fil-15 ta’ Jannar 2007 mis-socjeta konvenuta (fol. 9) li biha eccepiet:

1. Illi t-talba ta’ l-atturi ghandha tigi michuda kemm fil-fatt u wkoll fid-dritt.

2. Illi kuntrarjament ghal dak li qed jinghad fl-avviz, l-atturi kisru l-istess ftehim mal-konvenut nomine meta fl-iskrittura li saret fil-11 ta’ Jannar tas-sena 2005, huma kienu issullokaw b’kundizzjoni li l-konvenut jiehu pussess tal-hanut wara li jinhargu l-permessi u l-licenzji mill-awtoritajiet kompetenti u aktar u aktar meta l-atturi kellhom jinfurmaw lill-konvenut nomine jekk huma kienu sejrin ibieghu l-istess fond u dan skond skrittura ohra datata 11 ta’ Jannar 2005 markati ma’ din in-nota bhala Dok MZ1 u MZ2.

3. Illi l-konvenut kellu jkollu d-dritt tas-sullokazzjoni liema sullokazzjoni saret u dan skond ftehim markat MZ3 datata 17 ta’ Jannar 2005.

4. Illi l-konvenut qatt ma kien fizikament fil-pussess tal-fond u ghalhekk huwa ma kkawza l-ebda hsarat imma dan l-avviz sar meta l-istess atturi pruvaw iwaqqghu din l-iskrittura markata MZ1 u MZ2 u ghalhekk wara diversi ittri u risposti tal-konvenut intavolaw dan l-avviz biex issir pressjoni fuq l-istess konvenut nomine biex jersaq ghal revoka ta’ l-istess MZ1 u MZ2;

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti nkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Jannar 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat:-

1. Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas tas-somma ta' elf sebgha mija u ghaxar liri Maltin (Lm1,710) li jiddeskrivuhom bhala *"…. danni sofferti mill-atturi minhabba tiswijiet ta' hsarat li huma kellhom jaghmlu fil-fond taghhom numru erbgha (4) fi Pjazza San Frangisk, Victoria, Ghawdex, liema hsarat gew ikkagunati minnek meta dan il-fond kien ghal xi zmien fil-pussess tieghek"*.

2. Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-
(a) L-atturi huma s-sidien tal-fond numru erbgha (4), Pjazza San Frangisk, Rabat, Ghawdex. Il-post kien jintuza bhala hanut bl-imnut.
(b) Fil-11 ta' Jannar 2005 il-partijiet iffirmaw ftehim ta' lokazzjoni ta' dan il-fond ghall-perjodu ta' 11 il-sena li kellha tibda ***"….minn hmistax il-gurnata wara li johorgu l-permessi u licenzi sabiex l-istess fond jigi adibit bhala take away u/jew snack bar."*** (fol. 11). Skond l-istess ftehim il-pussess tal-fond kellu jinghata lis-socjeta konvenuta *"…..mhux aktar tard minn gimgha minn meta tinhareg l-istess licenzja."*. Il-fond gie mikri sabiex jintuza bhala *"take away u/jew snack bar"*. Is-socjeta konvenuta nghatat il-jedd li ccedi l-kirja jew li tissulloka l-fond.
(c) Fis-17 ta' Jannar 2005 is-socjeta konvenuta ghamlet ftehim ma' Russell David Lievars li bih issullokat il-fond ghall-perjodu ta' 11 il-sena *"…..commencing on the seventh day from when the permits and licenses to operate the premises as a snack bar and/or take-away, or on the tenth day from when the present occupier of the premises vacates the premises, whichever is the earlier and provided that the premises are handed*

over to the Lessees with vacant possession.” (fol. 14).

(d) Fl-1 ta’ Marzu 2005 l-attrici applikat mal-Malta Tourism Authority (fol. 102) ghall-hrug ta’ licenzja ghal Snack Bar (Second Class) mill-fond in kwistjoni. Fl-applikazzjoni jinghad li l-*operator* ser ikun Russell David Lievars, il-persuna li mieghu s-socjeta konvenuta ghamlet ftehim.

(e) Fl-1 ta’ Marzu 2005 il-Malta Tourism Authority harget *Tourism Policy Compliance Certificate* (fol. 60) fejn gie kkonfermat li fir-rigward tan-negozju propost mill-fond in kwistjoni *“…… complies with the Government Tourism Policy”*. F’dan l-istess dokument jinghad li: *“the certificate is for development purpose only and should not be considered as an operating license. The operating license will be granted independently, following the undertaking of inspections as necessary”*. L-applikazzjoni saret f’isem l-attrici u ma komplitx tigi processata. Fil-fatt fid-9 ta’ Marzu 2005 l-Awtorita’ baghatet ittra lill-attrici (fol. 75) fejn jinghad li *“Your request has been under consideration and this Authority has decided to accept your application and process it as per established procedures. I am enclosing herewith a Tourism Compliance Certificate which would enable you to proceed with your application with other departments”* u ntalbet tipprezenta numru ta’ dokumenti (bhal permess tal-MEPA u dokumenti ohra).

(f) Permezz ta’ dikjarazzjoni ffirmata fit-22 ta’ Marzu 2005 (fol. 108) u li saret fuq talba tal-Malta Tourism Authority, l-attrici ddikjarat li *“….the undersigned applicant with the Malta Tourism Authority for a license to operate a new catering establishment at St. Francis Square to be known as Ta’ Lili Snack Bar am committed (i) to complete the proposed catering establishment (furnishings, decoration, management and operation) in accordance with at least Second Class Restaurant or First Class Snack Bar standard as per official regulations; (ii) to retain this standard for at least the first five years of operation and (iii) to ensure*

that, if transferred to third parties, this commitment will continue to hold”.

(g) Jirrizulta li l-applikazzjoni mal-Malta Tourism Authority ma baqghetx tigi processata in kwantu d-dokumenti li gew mitlub fl-ittra datata 9 ta’ Marzu 2006 ma nghatawx kollha. Christine Vella[1] spjegat: *“Qeghda nipprezenta kopja ta’ l-ittra li qeghda tigi mmarkata bhala document CV8, pero’ l-applikanta ma taghtniex id-dokumentazzjoni li tlabniha. La darba ma jkollniex dawn id-dokumenti, l-ipprocessar ta’ l-applikazzjoni jieqaf. Ghalhekk f’dawn ic-cirkostanzi ahna lanqas on site inspection ma konna ghamilna f’dan il-kaz.”* (fol. 90).

(h) Quddiem l-Awtorita’ Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar qatt ma saret applikazzjoni biex il-fond ikun jista’ jintuza ghall-iskop li ghalih inghata b’lokazzjoni. Skond it-Trade Licensing Unit il-fond kien licenzjat taht *“Category III – Wholesale and Retail Trade”* u fil-parti ntestata *“Tip” jinghad: “52.42 – Retail Sale in specialized store selling predominantly clothing”* (fol. 70).

(i) Id-Dipartiment tas-Sanita’ ma rcieva l-ebda talba biex jaghmel spezzjoni fil-fond u jiccertifika jekk jikkonformax ruhu mal-ligijiet sanitarji (ara xhieda ta’ Louis Grech [fol. 77] u ta’ Aldo Portelli [fol. 112]). Dan hu wiehed mir-rekwiziti sabiex tkun tista’ tinghata *“catering establishment licence”* mill-Malta Tourism Authority. Tant hu hekk li fl-ittra data 9 ta’ Marzu 2005 (fol. 107) l-Awtorita’ talbet *“Clearance from Superintendent of Public Health”*.

(j) Fit-13 ta’ Lulju 2005 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali kontra s-socjeta konvenuta u nterpellawha tersaq ghal likwidazzjoni u hlas ta’ danni minhabba hsarat li saru fil-fond (fol. 33). Permezz ta’ ittra legali datata 26 ta’ Awwissu 2005 (fol. 34), is-socjeta konvenuta wiegbet li l-ebda hlas ma kien dovut, *“…u dan stante li l-klijent tieghi ma kkaguna ebda danni fil-fond in kwistjoni u dan meta anqas biss ghandu l-pussess tieghu”*.

[1] Impjegata mal-Malta Tourism Authority (seduta tas-16 ta’ Ottubru 2007 fol. 89-92).

(k) Fil-25 ta’ Ottubru 2005 l-atturi krew il-fond lil Paul u Doreen konjugi Gatt (fol. 84-85) sabiex jintuza bhala hanut ghall-bejgh ta’ hwejjeg. Fl-istess ftehim jinghad li *“dan il-fond qieghed jinkera fl-istat li fih dan jinsab illum b’liema stat l-inkwilini jiddikjaraw irwiehhom soddisfatti. Tkun ir-responsabbilta’ ta’ l-inkwilini li jaghmlu a spejjes taghhom dawk ix-xogholijiet kollha li jistghu jkunu mehtiega sabiex dan il-fond ikun jista’ jintuza ghall-iskop mikri. Ghalhekk la issa u l-inqas tul il-kors tal-kirja ma jkun permess lill-inkwilini li jesigu minghand is-sidien kwalunkwe spejjes jew xogholijiet anki jekk dawn ikunu mehtiega jew imposti bil-ligi”*.

(l) Fil-perjodu minn meta sar il-ftehim mas-socjeta konvenuta sakemm l-atturi regghu hadu l-pussess tal-fond, saru xogholijiet. Kemm l-atturi u s-socjeta konvenuta qeghdin jikkontestaw li dawn ix-xogholijiet saru minnhom. Dan kien jikkonsisti fit-tnehhija ta’ madum li kien imwahhal mal-hajt, tnehhija ta’ xkaffar u dawl li kien imwahhal mieghu.

3. M’hemmx dubju li l-lokazzjoni pattwita bejn il-kontendenti qatt ma bdiet u dan in kwantu l-permessi u licenzji baqghu ma nhargux. Fil-fehma tal-Qorti l-ezitu tal-kwistjoni tiddependi dwar jekk is-socjeta konvenuta qattx kellha d-detenzjoni tal-fond oggett tal-kirja. Michael Zammit (direttur tas-socjeta konvenuta) xehed li qatt ma kien fil-pussess tal-fond u li: *“sabiex jinhargu il-permessi* ***l-atturi kellhom jaghmlu xoghol estensiv*** *sabiex il-fond jigi konformi mal-istandards tad-dipartimenti ikkoncernati biex jinhareg permess fuq take away/snack bar….. l-atturi kellhom jinkorru hafna spejjez biex idawru l-hanut minn hanut tal-Lira ghal snack bar/take away. Huma kienu responsabbli u obbligati skond il-ftehim ta’ bejnietna li jaghmlu x-xogholijiet kollha minghajr indhil minn naha tieghi”* (fol. 53-54). Kompla jghid: *“Nghid ili jiena ma qabbadt lil ebda persuna taghmel xogholijiet fuq il-fond u dan semplicement*

ghaliex dan kien obbligu tieghu ghaliex kien hu li kien obbligat illi jaghmel ix-xogholijiet kollha li kellhom x'jaqsmu mal-hrug tal-permessi" (fol. 54). M'hemmx dubju li meta gie ffirmat il-ftehim ta' lokazzjoni (11 ta' Jannar 2005) is-socjeta konvenuta ma nghatatx ic-cwievet tal-fond. Tant hu hekk li fil-ftehim jinghad: *"Il-pussess vakant ta' l-istess hanut ghandu jigi konsenjat mhux aktar tard minn gimgha minn meta tinhareg l-istess licenza"*. Jekk wiehed kellu joqghod strettament fuq din id-dikjarazzjoni, l-unika konkluzjoni li tista' tasal ghaliha hi li s-socjeta konvenuta ma kellix access ghal gewwa l-post. Pero' l-kwistjoni m'hijiex daqshekk facli. Ghalkemm m'hemmx dubju li l-kirja baqghet qatt ma giet fis-sehh dan ma jfissirx li s-socjeta konvenuta ma kellix pussess materjali tal-fond. Minkejja li mill-iskrittura ta' lokazzjoni jidher li waqt il-kontrattazzjoni l-intenzjoni kienet li l-pussess vakanti jinghata mal-hrug tal-licenzja, dan ma jfissirx li dan il-fatt wahdu jeskludi li c-cirkostanzi nbidlu wara li giet iffirmata l-iskrittura. M'hemmx dubju li fil-fond kellhom isiru xogholijiet sabiex ikun jista' jintuza ghall-iskop li ghalih gie mikri. Xogholijiet li kienu essenzjali ghaliex il-ftehim kien igib mieghu bdil fil-generu tan-negozju. In kontro-ezami Michael Zammit xehed li *"….skond il-ftehim, ix-xogholijiet ta' gewwa l-post kellhom isiru mis-sid, jigifieri Cauchi. Nikkonferma ili biex isir l-upgrading minn hanut tal-lira kif kien ghall-Snack Bar hemm bzonn illi jsiru tlett (3) toilets. Wiehed ghall-gents, wiehed ghall-ladies u l-iehor ghall-handicapped. Dan ix-xoghol kellui jsir mis-sid u a spejjez tas-sid u hekk konna ftehemna fil-kuntratt"* (seduta tal-10 ta' Jannar 2008). Il-Qorti ma tqiesx li l-verzjoni moghtija minn Michael Zammit hi kredibbli in kwantu:-

(a) Imkien fl-iskrittura ta' lokazzjoni (fol. 11-12) ma jinghad li l-atturi obbligaw ruhhom li jaghmlu, spejjez taghhom, ix-xogholijiet mehtiega sabiex il-

post jigi konvertit fi *snack bar* kif qal Michael Zammit.

(b) M'huwiex verosimili li l-atturi bhala s-sidien tal-fond jidhlu ghal spiza inizjali simili u li sahansitra ma jinghad xejn fil-ftehim ta' lokazzjoni. Michael Zammit xehed li *"…l-atturi kellhom jinkorru hafna spejjez biex idawru l-hanut minn hanut tal-Lira ghal snackbar/takeaway"* (fol. 54). Verzjoni li ma ssib l-ebda korraborazzjoni fil-provi li ressqet is-socjeta konvenuta. L-obbligazzjoni inizjali li dahlu ghaliha l-atturi kienet it-trasferiment tal-permessi u licenzji f'isem l-inkwilin u li jghaddu l-pussess tal-fond lis-socjeta konvenuta mal-hrug tal-licenzja. Hawnhekk il-Qorti qeghda tifhem li l-partijiet kienu qeghdin jirreferu ghal licenzja biex tkun tista' topera stabbiliment ta' *catering*.

(c) Hu l-inkwilin li jkun jaf xogholijiet ikun hemm bzonn u li jrid li jsiru fil-fond sabiex ikun jista' jintuza ghall-iskop li jkun krieh. F'dan ir-rigward mill-provi ma rrizultax li l-atturi nghataw xi struzzjonijiet hlief sabiex inehhu l-ixkaffar ta' l-injam u d-dawl imwahhal mieghu. Jekk l-atturi kellhom l-obbligu li jaghmlu x-xogholijiet ghas-spejjez taghhom, wiehed kien jistenna li min-naha tal-inkwilin jinghataw struzzjonijiet ta' dak li kellu jsir fil-post. Hekk per ezempju ma rrizultax li l-atturi nghataw xi struzzjonijiet mid-direttur tas-socjeta konvenuta sabiex jaqalghu l-madum li kien hemm imwahhal mal-hajt u li jitnehha t-toilet. Il-Qorti ma tqiesx li hu verosimili li l-atturi kienu ser jaqbdu u minn jeddhom jiddeciedu li jnehhu l-madum.

(d) Fl-iskrittura jinghad li miljoramenti li jsiru fil-fond u li ma jkunux jistghu jinqalghu minghajr hsara *"….ghandhom jibqghu fil-fond u dan minghajr ebda obbligu tas-sidien ili jhallsu kumpens jew xi hlas iehor ghalihom"* (fol. 12)[2]. Klawzola li fiha nnifisha hi ndikattiva li l-miljoramenti jsiru mill-inkwilin.

(e) Michael Zammit xehed li ma' Russell David Leivars ghamel ftehim ta' sullokazzjoni identiku

[2] Paragrafu (e).

ghal dak li sar fil-11 ta' Jannar 2005. Pero' dan m'huwiex minnu, in kwantu fil-ftehim ta' sullokazzjoni (fol. 14-16) sar qbil li l-pussess tal-fond jinghata lil dan Leivars jew fis-sebgha (7) gurnata minn meta jinhargu l-permessi u licenzji biex jigi gestit negozju ta' snack bar, jew *"..on the tenth day* ***when the present occupier of the premises vacates the premises, whichever is the earlier*** *and provided that the premises are handed over to the Lessees with vacant possession"* (enfazi tal-Qorti). Mela il-partijiet (Michael Zammit Holdings Limited u Russell David Leivars) kienu f'dak iz-zmien diga' qeghdin jipprospettaw l-possibilta' li l-kumpannija jkollha l-pussess tal-fond qabel l-ghoti tal-licenzja, cjoe' kif johrog *"the present occupier"* li ma kien hadd ghajr l-atturi.

Il-Qorti ma tistax taqbel ma' dak li qal Michael Zammit li *"Naturalment la darba sallum qatt ma wrewni jew ghaddewli il-permessi u licenzji jiena qatt ma kelli interess illi nidhol fil-fond"* (fol. 53). M'hemmx dubju li hu kellu nteress li jiehu l-pussess materjali tal-fond sabiex ikun jista' jsir ix-xoghol mehtieg biex mill-post jigi gestit *snack bar*. Jekk wiehed jaghmel paragun bejn il-kera pagabbli skond il-kuntratti ta' lokazzjoni (fol. 11) u ta' sullokazzjoni (fol. 14) jikkonferma li l-kumpannija ta' Zammit kienet ser taghmel qliegh tajjeb bit-tieni negozju li ghamlet ma' Russell David Leivars. Certament li Michael Zammit kellu kull nteress qawwi li jsegwi l-process tal-applikazzjoni li saret mal-Malta Tourism Authority, u li jsir dak li hu mehtieg biex tinhareg il-licenzja. Il-Qorti ma taqbilx li r-rwol ta' Michael Zammit kien sempliciment dak ta' *"monitoring"*[3]*.* Hu dahal f'relazzjoni guridika mill-atturi u mill-provi rrizulta li kien attiv ferm fl-ipprocessar tal-applikazzjoni li saret mal-Awtorita' tat-Turizmu f'isem l-attrici. Dan jaghmel sens iktar u iktar fid-dawl tal-ftehim li

[3] Ara xhieda li nghatat fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2007 (fol. 114).

ghamel ma' Russell David Lievars li kien ser ihalli qliegh tajjeb lill-kumpannija tieghu. Tant hu hekk li Christine Vella kkonfermat: *"Ezempju, dwar tqeghid ta' toilets, dwar tqeghid ta' counters. F'dan il-kaz partikolari jiena niftakar illi dawn l-affarijiet iddiskutejthom mas-sur Zammit u jiena fhimt illi hu kien ukoll involut fix-xoghol li kien qieghed isir fil-fond in kwistjoni. Dan il-ligi tistabbilixxi set of standards dwar il-mod kif ghandu jigi armat post. Jiena ovvjament naghti dan is-set of standards mill-bidunett sabiex min ser jaghmel ix-xoghol ikun jaf x'ghandu jaghmel. Dwar dan ahna nkunu qeghdin niddiskutu mal-klijent fil-perjodu li jkun hemm l-applikazzjoni pendenti u jiena naf illi dawn l-affarijiet kont niddiskutihom mas-sur Zammit"* (fol. 92).

4. Il-Qorti tqies li hu verosimili li xi zmien wara li ntbaghatet l-ittra datata 9 ta' Marzu 2006 mill-Malta Tourism Authority flimkien mat-Tourism Policy Compliance Certificate (fol. 74), ic-cavetta tal-fond inghatat lis-socjeta konvenuta li kellha l-pussess materjali tal-fond u kien matul dan iz-zmien li beda jsir xoghol fuq il-hitan. Ghalkemm ghandna zewg verzjonijiet kontrastanti ghal xulxin, kif sewwa nghad fil-kawza **Raymond Cassar vs Joseph Psaila** deciza mill-Prim'Awla tal- Qorti Civili[4] fil- 31 ta` Jannar, 2003, *"mhux kwalunkwe tip ta` konflitt ghandu jhalli lill-qorti f`dak l-istat ta` perplessita` li minhabba fiha ma tkunx tista` tiddeciedi b`kuxjenza kwieta u jkollha taqa` fuq ir-regola in dubio pro reo. Fi kwistjoni ta` kredibilita` u apprezzament ta` provi, il-kriterju mhux jekk il-gudikant assolutament jemininx l-ispjegazzjoni, imma jekk dik l-ispjegazzjoni hiex possibbli u minn lewn id-dinja fic-cirkustanzi zvarjati tal-hajja"*. Il-post kellu bzonn li jitlesta sabiex tkun tista' tinhareg il-licenzja ghal *catering establishment*. L-ispezzjoni min-naha tal-ufficjal tad-Dipartiment tas-Sahha ssir proprju sabiex jigi stabbilit jekk il-post

[4] Onor. Imhallef P. Sciberras.

ikunx konformi mal-ligijiet sanitarji. Hekk ukoll trid issir spezzjoni min-naha tal-Malta Tourism Authority (ara xhieda ta' Christine Vella). Sabiex dan seta' jsir kien bilfors mehtieg li jsiru xogholijiet gewwa l-post. Il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-atturi kienu ser jaqbdu per ezempju jnehhu l-madum ta' mal-hajt. L-atturi kellhom relazzjoni guridika mas-socjeta konvenuta u mill-provi ma rrizultax li dahlu f'xi ftehim ma' Russell David Lievars. L-atturi ma kellhomx kontroll ta' x'seta' ghamel Michael Zammit bic-cavetta u lil min seta' ta. Il-verzjoni li taw l-atturi ssib korrobarazzjoni fid-deposizzjoni li tat Christine Vella (l-ufficjal tal-Malta Maritime Authority) li spjegat: *"Minn kif kellimni Cauchi jiena fhimt illi x-xoghol kien qieghed isir minn haddiehor.* ***Jiena fhimt illi Cauchi kien tahom ic-cavetta li min kien qed jaghmel ix-xoghol****"* (fol. 91). Verzjoni li tikkorrabora dik moghtija mill-atturi. F'kull kaz il-kumpannija tieghu trid tirrispondi ghal kwalsiasi hsara li setghet saret fil-post ghaliex l-atturi ftehemu maghha. Mill-provi rrizulta li fil-fond:-

(a) Kien beda jitnehha l-madum tal-hajt (ara ritratti a fol. 31 u 32). Xoghol li m'hemmx dubju li sar zmien wara li gie ffirmat il-ftehim ta' lokazzjoni.
(b) Tnehha wkoll toilet.
(c) Tnehha l-ixkaffar u s-sistema ta' dawl li l-Qorti qeghda tifhem li kien imwahhal mieghu. Dawn tnehhew mill-attur, li ddikjara: *"….jiena nehhejt l-ixkaffar li kien hemm u* ***s-sistema tad-dawl mwahhla ma' l-istess xkaffar****"* (enfazi tal-Qorti - fol. 23). In kontro-ezami xehed: *"L-ixkaffar qlajtu jiena minn postu qabel ma tajt ic-cwievet lil Michael Zammit, ghalhekk l-ixkaffar baqa' ghandi"* (fol. 56).

5. Fir-rigward tat-tielet u t-tielet eccezzjoni li nghataw mis-socjeta konvenuta, il-Qorti ma tqiesx li dawn huma rilevanti ghall-ezitu ta' din il-kawza. Hadd mhu qieghed icahhad id-dritt li nghata lis-socjeta konvenuta biex taghti l-fond

b'sullokazzjoni, kif fil-fatt ghamlet bil-ftehim li sar fis-17 ta' Jannar 2005. Inoltre, ghalkemm l-atturi obbligaw ruhhom li jittrasferixxu *"…dawn il-permessi u licenzi f'isem l-inkwilin jew persuna maghzula minnu immedjatament wara illi johorgu dawn il-permessi u licenzi"* (fol. 11), b'daqshekk ma jfissirx li m'ghandhomx dritt li jitolbu rimbors ghal hsara li setghet saret fil-fond in kwistjoni. Inoltre, mill-provi rrizulta li sabiex seta' jkompli l-ipprocessar tal-applikazzjoni ghall-hrug ta' permess kien hemm bzonn li jsiru xogholijiet fil-fond. Xogholijiet li ghalkemm bdew ma tkomplewx u fil-fehma tal-Qorti din kienet xi haga li kellha taghmilha s-socjeta konvenuta u mhux l-atturi. Kien hemm ukoll dokumenti ohra li kellhom jinghataw lil Awtorita' tat-Turizmu, bhal *"a copy of the contract for the management of oil waste"*, *"a copy of a contract for the disposal of swill"*, *"detailed CV of chef/operator"*, *"certification from medical practitioner that proposed chef is free from contagious disease"*[5] li bilfors kellhom jinghataw minn min ser jiggestixxi n-negozju u certament mhux mill-atturi. Ghal dak li hu d-dritt li nghatat is-socjeta konvenuta li tixtri l-fond fl-eventwalita li l-atturi jkunu jridu jbieghuh[6], mill-provi rrizulta li sal-lum il-fond ghadu proprjeta' ta' l-atturi. F'kull kaz il-Qorti ma tara l-ebda rilevanza bejn il-mertu tal-kawza u din l-eccezzjoni.

6. Ghal dak li huma danni li qeghdin jippretendu l-atturi[7], dawn jikkonsistu:-

(a) Sistema ta' l-elettriku ……………..Lm250;
(b) Tnehhija ta' l-ixkaffar……………..Lm600;
(c) Madum li nqala' minn mal-hajt……Lm860;

Il-pretenzjoni tal-atturi ghall-ewwel zewg partiti hi minghajr ebda bazi. Is-socjeta konvenuta ma

[5] Ittra datata 9 ta' Marzu 2005 mibghuta mill-Awtorita tat-Turizmu lill-attrici Rozina Cauchi.
[6] Skrittura datata 11 ta' Jannar 2005 a fol. 13.
[7] Ara affidavit tal-attur (fol. 25).

kkagunat ebda hsara fis-sistema ta' l-elettriku u fl-ixkaffar:-

L-ixkaffi tnehhew mill-atturi u l-injam baqghu fil-pussess taghhom tant li l-inkwilini l-godda ghamel uzu minn parti minnu; *"Nikkonferma illi bhala frame ghalhekk ahna ghamilna uzu mill-injam li tawni s-sidien, pero' dan mhux il-frame kollu ghaliex l-injam ma kienx tajjeb kollu"* (xhieda ta' Doreen Gatt[8]). L-istess xhud kompliet tghid: *"Kif diga' ghidt il-backings, jigifieri l-injam tan-naha ta' wara li tani l-attur, ma kienux f'kundizzjoni tajba allura jiena ma stajtx nuzahom ghal dan is-shelving. Nikkonferma wkoll illi l-partijiet mill-injam li fuqhom kienu jitqieghdu l-oggetti, kellhom wkoll jintuza njam gdid ghaliex l-antiki li kellu l-attur ma kienux f'kundizzjoni tajba. Nikkonferma li meta qed nghid illi ma kienux f'kundizzjoni tajba, dan peress illi* ***kien hemm partijiet minnhom minn dan l-injam li kien imkisser****."* (enfazi tal-Qorti). Jekk xi parti mill-ixkaffar ma setax jintuza ghaliex ma kienx f'kundizzjoni tajba, is-socjeta konvenuta ma kellha l-ebda htija. L-argument tal-atturi li *"…kieku ma nqalghax fuq struzzjonijiet tal-konvenuta, dan l-ixkaffar kien jintuza mill-inkwilina l-gdida"*[9], ma jregix. Il-Qorti qeghda tifhem li l-inkwilini l-godda m'ghamlux uzu mill-injam ghaliex dan ma kienx f'kundizzjoni tajba u mhux ghaliex ma baqax fil-post. Inoltre, m'ghandux jintesa li:-

(a) Il-bazi ta' l-azzjoni ta' l-atturi hi li saret hsara fil-proprjeta' taghhom meta s-socjeta konvenuta kellha d-detenzjoni tal-fond, u mhux ghas-semplici fatt li tnehhew xi affarijiet mill-fond fuq talba ta' Michael Zammit;
(b) L-ispejjez li saru biex isir xkaffar saru mill-inkwilini konjugi Gatt;

[8] Seduta tal-10 ta' Jannar 2008.
[9] Nota ta' sottomissjonijiet prezentata fl-4 ta' Marzu 2008.

Fir-rigward ta’ dak li l-attur iddeskriva bhala ***“is-sistema ta’ l-elettriku”***, l-atturi kkonfermaw li dan tnehha minnhom u ghalhekk zgur li f’dan ir-rigward is-socjeta konvenuta ma ghamlitx hsara. L-attur spjega li dan kien dawl mal-ixkaffi. Mill-provi rrizulta wkoll li l-inkwilini l-godda hadu hsieb jaghmlu ghas-spejjez taghhom dak li kien hemm bzonn. Fil-kaz taghna l-fatt li l-atturi setghu ftehemu mal-inkwilini l-godda li tithallas kera ridotta minn kemm kienu qeghdin jitolbu, minhabba l-ispejjez li kellhom isiru, m’hijiex rilevanti in kwantu l-bazi ta’ l-azzjoni m’hijiex telf ta’ kera imma l-hsara li l-atturi qeghdin ighidu li saret fil-proprjeta’ taghhom.

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet l-atturi ghamlu wkoll riferenza ghal *toilet*[10]. Apparti l-fatt li mill-affidavit tal-attur jirrizulta li l-atturi ma kienux qeghdin jippretendu xi hlas f’dan ir-rigward, f’kull kaz ma jirrizultax li s-socjeta konvenuta kkagunat xi hsara f’dan ir-rigward. Mill-provi rrizulta kif l-inkwilini l-godda rrangawh ghas-spejjez taghhom; *“meta qed nghid karma tal-banju, dan kien semplici toilet u sink, kamra zghira. Ahna li kellna naghmlu kien illi nergghu nqeghdu s-sink ghax dan kien maqlugh. Ksejna l-hitan tat-toilet”*[11].

Fir-rigward tal-madum li nqala’ minn mal-hajt, m’hemmx kontestazzjoni li sar xoghol f’dan is-sens. Il-Qorti diga’ waslet ghal konkluzjoni li temmen il-verzjoni tal-atturi, fis-sens li s-socjeta konvenuta kienet inghatat ic-cwievet tal-post u li l-atturi ma nehhewx madum l-madum tal-hajt. Ir-ritratti a fol. 31-32 jaghti prova f’liema stat giet ridott il-fond tal-atturi. Doreen Gatt iddikjarat: *“Qed nara issa r-ritratti a fol. thirty one (31) u thirty two (32) tal-process u nikkonferma illi dik kienet il-kundizzjoni tal-post meta jiena hadtu f’idejja”*[12].

[10] Fl-affidavit tal-attur, fil-parti fejn xehed dwar id-danni li qieghed jippretendi (fol. 25) m’ghamel l-ebda riferenza ghat-toilet.
[11] Doreen Gatt (seduta tal-10 ta’ Jannar 2008).
[12] Seduta tal-10 ta’ Jannar 2008.

Kompliet tghid li l-madum tal-hajt li kien ghadu mwahhal (kif jidher fir-ritratti a fol. 31 u 32) ma giex maqlugh u fejn kien inqala' gie miksi. Inoltre mal-hitan *"….ghamilna boards ta' l-injam"*. Il-Qorti hi wkoll tal-fehma li meta sar il-ftehim il-madum tal-hajt kollu kien f'postu. F'dan ir-rigward m'hemmx kontestazzjoni min-naha tas-socjeta konvenuta. M'hemmx dubju li meta nqala' parti mill-madum tal-hajt saret hsara. Gialadarba mix-xhieda li semghet il-Qorti hi moralment konvinta li din il-hsara (hekk biss tista' tissejjah mehud ukoll in konsiderazzjoni li x-xoghol ma tkomplix) saret wara li c-cavetta tal-fond inghatat lil Michael Zammit u fiz-zmien meta l-kumpannija konvenuta kellha l-post f'idejha, l-obbligu li taghmel tajjeb ghal din il-hsara qieghed fuqha. Dan irrispettivament dwar jekk il-kirja kienitx dahlet fis-sehh. M'hemmx dubju li l-post ma setax jithalla f'kundizzjoni aghar milli kien inghata. L-atturi qeghdin jippretendu s-somma ta' tmien mija u sittin lira Maltija (Lm860) skond zewg stimi li pprezentaw:-

- Lm360 prezz ghax-xiri ta' materjal (fol. 39).
- Lm500 prezz ta' *mano d'opera*, xiri ta' kolla u materjal iehor (fol. 40).

L-atturi naqsu milli jressqu bhala xhieda l-persuni li rrilaxxaw dawn l-istimi jew li ghallinqas jizguraw li l-istimi jigu konfermati bil-gurament. In oltre jirrizulta li kuntrarjament ghal dak li jinghad fl-avviz, sal-lum l-atturi ghadhom ma nkorrewx fl-ispiza sabiex jitnehha l-madum u jitpogga madum gdid. L-atturi qeghdin isostnu li xi darba dan il-madum irid jitranga[13]. Ovvjament m'hemmx certezza li fil-futur ser jinqala' l-madum li baqa' u jitwahhal madum gdid. Dan in kwantu l-atturi jistghu jiddecidu li jaqilghu l-madum tal-hajt u jirrangaw il-hajt minghajr iwahhlu madum gdid. Madankollu tkun xi tkun id-decizjoni l-Qorti hi tal-

[13] Ara nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-atturi fl-4 ta' Marzu 2008.

fehma li hu prevedibbli li xogholijiet ser ikollhom isiru in kwantu l-*panelling* tal-injam li sar mill-inkwilini l-godda ma jistax jinghad li hu rimedju permanenti adegwat. Anzi hi xi haga temporanja. Wara li l-Qorti hadet in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u wkoll, tqies li l-ammont li ghandhom jithallsu l-atturi hu fis-somma ta' elf tlett mija u sebgha u disghajn euro u tnejn u sittin centezmu (€1,378.62), ekwivalenti ghal sitt mitt lira Maltija (Lm600).

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta, tilqa' t-talba tal-atturi limitatament ghall-hlas tas-somma ta' elf tlett mija u sebgha u disghajn euro u tnejn u sittin centezmu (€1,378.62) ekwivalenti ghal sitt mitt lira Maltija (Lm600).

Ghal dawk li huma spejjez is-socjeta konvenuta ghandha taghmel tajjeb ghall-eccezzjonijiet moghtija kif ukoll ghal terz (1/3) tal-ispejjez kalkolati fuq l-ammont li qeghda tigi kundannata thallas permezz ta' din is-sentenza. Il-kumplament tal-ispejjez ghandhom ikunu a karigu tal-atturi in vista wkoll tal-ammont li l-atturi talbu bhala danni u l-ammont li fil-fatt gie likwidat.**"**

Tnejn huma l-aggravji li l-konvenut *nomine* jgib 'il quddiem biex jikkontesta din is-sentenza, u, cjoe, illi:-

(1) L-ewwel Qorti ghamlet analisi zbaljata tal-provi in mertu ghall-kredibilita` tal-versjoni ta' l-atturi;

(2) L-ewwel Qorti ddecediet *extra petita* ghaliex l-atturi talbu hlas ta' danni ghal xoghlijiet li jghidu li ghamlu meta fil-fatt tali ma kienx il-kaz. Fil-kuntest, l-appellanti *nomine* jitlob in-nullita` tas-sentenza ai termini ta' l-Artikolu 790 tal-Kapitolu 12;

Ghall-importanza tieghu huwa opportun li l-Qorti tghaddi biex tinvesti l-ewwelnett it-tieni aggravju in kwantu, jekk jirrizulta fondat, ma jkollhiex imbaghad ghalfejn tghaddi biex tistharreg l-ewwel wiehed;

Hu ritenut fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, sede Civili, tas-6 ta' Novembru, 1961 in re: "**Professur Joseph Galea *nomine* -vs- Dr. Antonio Bonnici *nomine***", illi "hemm l-*extra petita* jew *ultra petita* meta tigi sostitwita ghall-azzjoni jew ghad-domanda avanzata mill-attur azzjoni jew domanda ohra li minnu ma gietx proposta, jew meta d-decizjoni tmur aktar 'l hemm mid-domanda jew azzjoni avanzata";

Premess dan, bl-aggravju tieghu l-appellanti *nomine* jipotizza qaghda ta *extra petita* ghar-raguni illi l-ewwel Qorti ma zammetx ruhha fil-konfini tal-mitlub. Jigifieri, li l-atturi ressqu pretensjoni ghad-danni ghab-bazi ta' xoghlijiet ta' tiswija li huma jghidu li ghamlu fil-fond minhabba hsarat allegatament ikkagonati fil-fond. Jekk il-Qorti tifhem sew din is-sottomissjoni donnu l-appellanti *nomine* qieghed jippretendi illi ghal din ir-raguni l-ewwel Qorti ma qaghdetx fil-limiti tal-*causa petendi*, ossija tar-raguni adottata mill-atturi bhala bazi ghat-talba minnhom proposta;

Hemm zewg konsiderazzjonijiet li jridu jsiru fir-rigward ta' din il-proposizzjoni:-

(1) Fl-ewwel lok il-Qorti ta' gurisdizzjoni civili ta' sede inferjuri mhix marbuta bil-kawzali ta' l-Avviz. Dan hu sew indott mid-dispost ta' l-Artikolu 171 tal-Kapitolu 12 fejn il-ligi ma tinsistix ghar-raguni tat-talba, kif hekk trid fil-kaz ta' azzjoni quddiem il-Qorti Civili ta' gurisdizzjoni superjuri [ara Artikolu 156 (1) (b)], imma sufficit li jkollok "it-talba ta' l-attur". Hekk gie ritenut illi "*basta una espressione della pretensione dell'attore in qualunque forma intelligibile*" ("**Carmelo Galea -vs- Francesco Bigeni**", Appell Inferjuri, 20 ta' Novembru, 1920;

(2) Ukoll, imbaghad, fir-rigward ta' din it-talba hi disposizzjoni esplicita ta' l-istess Kapitolu 12 fl-Artikolu 213 illi "jekk ma tigix ippruvata t-talba kif imfissra fl-Avviz (illum, b'rikors) izda jigi pruvata jedd iehor ghad li dan il-jedd l-iehor ma jkunx jidhol sewwa fit-talba originali, il-qorti tista' tiddeciedi fuq dan il-jedd l-iehor kif ikun gie hekk ippruvat". Ara, fost ohrajn "**Spiridione Muscat -vs- Antonio Azzopardi**", Appell Inferjuri, 14 ta' April 1956 u "**Frances Fenech -vs- Joyce Restall *et***", Appell Inferjuri, 29 ta' Marzu, 1982;

Jinzel minn din l-ahhar konsiderazzjoni illi fl-ezami tas-sussistenza, o meno, tal-vizzju ta' *extra* petizzjoni wiehed ma jridx joqghod unikament ghall-kontenut ta' l-att introduttiv izda ghandu wkoll jippresta attenzjoni lill-mezzi istruttorji offerti u, ukoll, kull precizazzjoni fformulata fil-kors tal-procediment. Dan, dejjem, fil-kaz ta' procedimenti quddiem Qorti Inferjuri ghaliex fil-kaz ta' procedimenti fil-Qorti Superjuri, il-Qorti ma tistax tiddeciedi lanqas fuq kawzali diversi ghax inkella dik id-decizjoni titqies *extra petita.* Ara "**John Aquilina -vs- Giovanni Coleiro *nomine***", Appell Kummercjali, 27 ta' Gunju, 1949. Anke hawn dan hu hekk sa certu punt in kwantu tezisti skorta ta' sentenzi li applikaw il-provvediment ta' ekwipollenza. Ara, ad ezempju, "**Camilleri -vs- Abdilla**", Prim' Awla, Qorti Civili, 26 ta' Ottubru, 1935;

Meta wiehed jezamina l-Avviz fil-kaz prezenti ghandu jirrizulta illi t-talba konsegwita mill-atturi hi tendenti ghar-rizarciment tad-danni. Tispjega s-sentenza fl-ismijiet "**Frans Sammut -vs- Paul Caruana**", Appell Inferjuri, 9 ta' Mejju, 1997 illi f'din id-domanda hemm strettament tliet talbiet distinti involuti, u cjoe, (i) dikjarazzjoni ta' responsabilita` tal-konvenut ghall-akkadut u ghad-danni konsegwenzjali; (ii) il-likwidazzjoni ta' dawn id-danni; u (iii) il-kundanna tal-konvenut ghall-hlas ta' dawn id-danni lill-attur. Oggettivament ezaminata, is-sentenza appellata ma jidherx li tbeghdet mill-parametri ta' din id-domanda li l-Qorti ghaddiet biex tiddelibera u tiddefinixxi fuq il-bazi

tal-fatti dedotti. Anzi, din il-Qorti hi sodisfatta illi ma jirrizultax illi l-ewwel Qorti ppronunzjat ruhha oltre l-limiti ta’ dik id-domanda u ta’ l-eccezzjonijiet ghaliha jew li, b’xi mod, okkupat ruhha minn kwestjoni estraneja ghall-oggett tal-gudizzju, wiehed essenzjalment bazat fuq il-konsegwiment tad-danni. Fic-cirkustanzi l-aggravju tal-*extra petita* ma jistax jircievi favur u qed jigi respint;

Raggunta din il-konkluzjoni l-Qorti jkollha issa taddentra ruhha fuq l-istharrig ta’ l-ewwel aggravju konsistenti minn censura ta’ l-apprezzament tal-provi li sar mill-ewwel Qorti;

Gie minn din il-Qorti kif presjeduta osservat diversi drabi illi l-valutazzjoni tal-provi hi kwestjoni rimessa lill-gudikant fil-mertu tar-rizultanzi probatorji tal-kaz. Hu anzi mholli fil-poter diskrezzjonali tieghu li jirrikava dak il-konvinciment tieghu mill-provi li hu jidhirlu l-aktar attendibbli u kredibbli ghall-formazzjoni ta’ dak l-istess konvinciment. Issa meta l-parti appellanti, bhal f’dan il-kaz, jattakka dik il-valutazzjoni huwa ghandu l-oneru li jindika fejn dik il-valutazzjoni hi inadegwata, inkongruwa jew illogika fuq l-istregwa ta’ l-elementi probatorji komplessivi. Dan qed jigi rilevat in kwantu mhux bizzejjed li l-parti appellanti tinvoka certi provi parzjali u tiskarta ohrajn. Lanqas li ghas-sintesi tal-materjal probatorju komplessiv maghmula mill-ewwel Qorti tittanta tikkonvinci lil din il-Qorti bir-ri-elaborazzjoni personali taghha tal-provi;

Minn dak sottomess mill-appellanti *nomine* hu distingwibbli l-invit tieghu biex din il-Qorti tinvestiga l-allegata skarsa kredibilita` ta’ l-atturi, b’mod li tasal ghal konkluzjoni diversa minn dik ta’ l-ewwel Qorti ghal motiv li, skond l-istess appellanti, l-atturi ma pproducewx prova sodisfacenti sal-grad li trid il-ligi. Issa din il-Qorti akkoljiet dan l-invit u ghamlet ezami akkurat tal-provi prodotti u tas-sentenza impunjata. B’danakollu, tistqarr li xorta wahda mhix perswasa mill-argomenti sottoposti mill-appellanti;

Il-parti razzjonali tas-sentenza tixhed sew il-mod dwar kif l-ewwel Qorti waslet ghall-konvinciment ultimu taghha in bazi ghall-elementi varji tal-provi processwalment akkwiziti u hekk konsiderati fil-kumpless shih taghhom. Jekk ghal punt rigwardanti r-responsabilita` hi ghamlet affidament fuq ix-xhieda ta’ Christine Vella, daqstant iehor ghal dawk li huma rjus tad-danni ma pprestatax kredibilita` totali lill-versjoni ta’ l-atturi. Anke minn dan ma jistax jgi ritenut illi l-ewwel Qorti skartat xi elementi importanti tal-provi jew li ma ghamletx gudizzju sew ta’ l-attendibilita` tax-xhieda u tal-kredibilita` ta’ partijiet ta’ l-istess xhieda fuq ohrajn. L-apprezzament kien sew kommizurat u l-punti decizivi tal-kontestazzjoni korrettement esplorati u ttrattati. Mhux il-kaz ghalhekk li din il-Qorti tiddissenti mid-decizjoni ta’ l-ewwel Qorti in mertu ghall-apprezzament tal-provi.

Ghal motivi kollha predetti din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez jitbatew mill-konvenut *nomine* appellanti.

< Sentenza Finali >

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