



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 182/2004/1

R. Cam. Company Limited

v.

Philip u Felicity konjugi Grech

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-11 ta' Marzu, 2004 mill-kumpanija attrici li taqra hekk:

“Peress illi s-socjeta` attrici permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-10 ta' Settembru 2002 minn Nutar Dottor Mario Bugeja (Dok A) bieghet, assenjat u ttrasferit lill-konvenuti li accettaw, xtraw u akkwistaw il-*garage* mhux

ufficjalment markat bin-numru (1) Triq Matteolo Saliba, Zurrieq u dan kif ahjar deskritt fl-istess att versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess kuntratt inkluz dak li hemm stipulat fil-klawsola 5 cioe` li

“Il-*garage* qed jinbiegh bhala *garage* u mhux bhala hanut, peress li l-permess ta' hanut ezistenti ser jigi ttrasferit fuq il-*garage* numru tlieta bil-kunsens tal-kumpratur liema kunsens qed jinghata prezentament”.

“Peress illi l-imsemmi *garage* numru tlieta (3) jappartjenti lis-socjeta` attrici R. Cam. Ltd. liema socjeta` ma tistax taqleb il-permess ta' hanut imsemmi fil-klawsola 5 fuq riferita minn fuq il-fond mibjugh lill-konvenuti a tenur tal-kuntratt Dok A ghal fuq il-*garage* numru tlieta (3) proprjeta` taghha kif mahsub fil-klawsola 5 tal-kuntratt u dan minhabba ntoppi kkagunati mill-konvenuti, nkluz illi ghamlu u qeghdin jaghmlu uzu mill-permess *de quo* ghall-*garage* numru wiehed (1) lilhom mibjugh kif fuq inghad u per konsegwenza l-awtoritajiet koncernati qeghdin jirrifjutaw li jaghtu lis-socjeta` attrici l-permessi necessarji sabiex topera l-*garage* numru tlieta (3) proprjeta` taghha bhala hanut; u dan kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“Peress illi minhabba dan l-agir tal-konvenuti s-socjeta` attrici sofriet u qeghda ssoffri danni billi l-imsemmi *garage* taghha ma jistax jintuza bhala hanut.

“Ighidu ghalhekk il-konvenuti l-ghaliex, ghar-ragunijiet premissi, m'ghandux minn din il-Qorti:-

“1. Jigi dikjarat u deciz illi s-socjeta` attrici ghandha ditt taqleb il-permess ta' hanut ezistenti fuq il-*garage* numru wiehed (1) mibjugh lill-konvenuti permezz tal-kuntratt ta' l-10 ta' Settembru 2002 ghal fuq il-*garage* taghha numru tlieta (3) imsemmi fl-istess kuntratt; haga li s-socjeta` attrici ma tistax taghmel minhabba ntoppi kkagunati mill-konvenuti, nkluz illi ghamlu u qeghdin jaghmlu uzu mill-permess *de quo* ghall-*garage* numru wiehed (1) lilhom mibjugh kif fuq inghad.

“2. Jigu l-konvenuti solidalment ikkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit lilhom minn din il-Qorti jaghmlu dak kollu li hu necessarju da parti taghhom sabiex il-permess ta' hanut ezistenti fuq il-*garage* lilhom mibjugh kif fuq inghad jinqaleb fuq il-*garage* li jgib in-numru tlieta (3), proprjeta` tas-socjeta` attrici.

“3. Fin nuqqas jigi mahtur kuratur sabiex ghan-nom tal-konvenuti jaghmel dak kollu li jkun necessarju (inkluz li jiffirma ghan-nom taghhom kull dokument relattiv) sabiex l-imsemmi permess idur minn fuq il-*garage* numru wiehed (1) mibjugh lill-konvenuti kif fuq inghad ghal fuq *garage* tas-socjeta` attrici bin-numru tlieta (3), kif mahsub fil-klawsola 5 tal-kuntratt Dok.A.

“4. Jigi dikjarat u deciz illi minhabba l-agir tal-konvenuti, li b'rizultat tieghu is-socjeta` attrici ma tistax tuza l-*garage* taghha numru (3) fuq imsemmi bhala hanut, l-istess socjeta` attrici sofriet u qeghda ssofri danni.

“5. Jigu likwidati dawn id-danni, okkorrendo bl-opera ta' perit nominand.

“6. Jigu l-konvenuti solidalment ikkundannati jhallsu lis-socjeta` attrici din is-somma hekk likwidata in linea ta' danni.

“Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra bonarja tat-23 ta' April 2003 u bl-imghax legali kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

“1. Illi ghar-rigward l-ewwel talba attrici, din hija nfondata sia fil-fatt u sia fid-dritt u din ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li m'hemm l-ebda problema sabiex jigi dikjarat u deciz illi s-socjeta` attrici ghandha dritt taqleb il-permess ta' hanut ezistenti fuq il-*garage* numru wiehed (1) ghal fuq il-*garage* numru tlieta (3), stante illi l-allegazzjonijiet fl-ewwel talba attrici illi qed ikun hemm intoppi u uzu mill-permess *de quo* mill-eccipjenti huma nfondati.

“2. Illi relattivament ghat-tieni u t-tielet talbiet attrici, jsegwi li dawn ukoll ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li ma jezistu l-ebda problemi sabiex il-permess tal-hanut jinqaleb.

“3. Illi relattivament ghar-raba' talba attrici, jsegwi li din ukoll ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante illi ma hemm l-ebda dannu soffert mis-socjeta` attrici minhabba l-agir ta' l-eccipjenti.

“4. Illi ghaldaqstant il-hames u s-sitt talbiet attrici ghandhom jigu michuda wkoll bl-ispejjez stante illi ma hemm l-ebda danni li ghandhom jigu likwidati u li ghalihom l-eccipjenti ghandhom jigu kkundannati li jaghmlu fronti.

“5. Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Frar, 2007, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:
“Tilqa' l-ewwel talba tas-socjeta` attrici kif fuq jinghad;

“Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex zmien hmistax millum jaghmlu dak kollu necessarju (inkluz ir-rinunzji fuq imsemmija) sabiex il-permessi ezistenti fuq l-hanut numru wiehed ikunu jistghu jinqalbu ghal fuq il-garage numru 3 proprjeta tas-socjeta` attrici;

“Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet talba billi mhux il-kaz li tiprovvdi dwarha;

“Tilqa' ir-raba' talba u fir-rigward tal-hames talba tillikwida l-ammont dovut lis-socjeta` attrici bhala danni fl-ammont ta' Lm6 kuljum mill-ahhar ta' Settembru 2002 sad-data tal-eventwali trasferiment; tikkundanna lill-konvenuti solidalment ihallsu lis-socjeta` attrici s-somma hekk likwidata;

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

“U bl-imghax mid-data tas-sentenza sal-eventwali pagament tas-somma likwidata.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Is-socjeta` attrici bieghet lill-konvenuti permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Settembru 2002 (Dok A) il-*garage* mhux ufficjalment markat bin-numru (1) Triq Matteolo Saliba, Zurrieq bil-kundizzjoni fost l-ohrajn li: (ara klawwola 5)

“Il-*garage* qed jinbiegh bhala *garage* u mhux bhala hanut, peress li l-permess ta' hanut ezistenti ser jigi ttrasferit fuq il-*garage* numru tlieta bil-kunsens tal-kumpratur liema kunsens qed jinghata prezentament”.

“Is-socjeta` attrici ressqet dina l-kawza biex il-konvenuti jaqilbu l-permess tal-hanut li hemm fuq il-*garage* numru 1 ghal fuq il-*garage* numru 3 proprjeta' tas-socjeta` attrici u ghad danni li l-konvenuti qed jikkagunawilha billi dawn ma qalbux dan il-permess ghal fuq il-*garage* isemmi.

“Il-konvenuti qed jghidu li mhux minnu li huma qed jostakolaw milli l-permess idur ghal fuq is-socjeta` attrici billi huma qatt m'ghamlu uzu minn xi permess ta' hanut ezisistenti imma huma applikaw mill-gdid mal-MEPA u talbu ghal *change of use* minn *Laundry* ghal *Retail Class 4 (Wines and Spirits)* ghalhekk huma qatt ma kisru l-klawwola 5 tal-kuntratt imsemmi.

“PROVI

“Raymond Camilleri ghas-socjeta` attrici xehed li meta sar il-kuntratt ta' biegh mal-konvenuti hu kien ghamilha cara magghom li l-*garage* numru 1 kien qieghed jinbiegh biss bhala *garage* u mhux bhala hanut u dana peress illi l-permess tal-hanut li kien jezisti fuq l-istess fond kien ser jigi ttrasferit fuq *garage* iehor proprjeta` tas-socjeta` attrici u l-konvenuti kienu accettaw dina l-kundizzjoni. L-intenzjoni tas-socjeta` attrici kienet illi l-*garage* numru tlieta tikrieh lil terzi bhala hanut. Billi ma kienx hemm permess ta' hanut fuq in-numru tlieta, meta biegh il-*garage* numru wiehed kien insista li dan jinbiegh bhala *garage* biss u ghax kellu jservi bhala *parking space*. Wara l-konvenuti applikaw u nghataw permess sabiex juzaw il-

garage numru wiehed bhala hanut u ghalhekk meta s-socjeta` attrici applikat ghal permess ta' hanut fuq in-numru tlieta, dana ma nghatax.

“Fuq kontro ezami kkonferma li kien ghamilha cara mal-konvenuti u ddiskutiha quddiem in-nutar, li din l-proprjeta` qatt ma setghet ssir hanut, ghax f'dak il-kaz hu kien jitlob prezz hafna aktar gholi milli kien bhala *garage* biss. Wiegeb li t-*transfer* li kien ghamel minn Starbright ghal *household goods* kien bhala *trade licence* u mhux bhala permess tal-mepa. Ighid li l-konvenuti kienu ghamlu *transfer* ukoll minn *laundry* ghal *wines and spirits*. Mistoqsi jekk kien hemm kundizzjoni fil-kuntratt li torbot lill konvenuti li fil-futur li ma japplikawx ghal permess iehor wiegeb: “*Jien ma jidhirlix li ghamilta, imma jiena nhoss illi tkellimniha car qabel ma ffirmajna l-kuntratt u ghamilna dik il-kundizzjoni li kienet torbot kollox*”.

“Rosanne Farrugia, bint Raymond Camilleri, xehdet li kienu spjegaw lill konvenuti li dan il-fond ma setghax jintuza bhala hanut izda bhala *garage* u dana peress illi l-permess tal-hanut li kien jezisti fuq l-istess *garage* kien se jigi trasferit fuq *garage* iehor. Kienu ghamluha cara li dan il-*garage* kien qed jinbiegh bhala *garage* biss u mhux bhala hanut. Kien bejgh ta' *garage* minghajr permessi. Il-konvenut kien accetta li jixtri l-fond bhala garaxx, u mhux bhala hanut u kien qalilhom li hemm ried idahhal il-van u ma qajjimx oggezzjonijiet. Huma ma tkellimux fuq kwistjoni jekk setghax japplika ghal permessi ohrajn.

“Il-konvenut xehed li s-socjeta` attrici emfassizat mieghu bhala xerrej li l-permess ezistenti ta' hanut ma setghax jaghmel uzu minnu. Ghalhekk hu kien mar ghand il-Perit Musumeci biex ladarba ma setghax jaghmel uzu mill permess ezistenti japplika mill-gdid f'ismu. Hu ried jaghmel dan il-process sabiex ma jiksirx il-klawsola tal-kuntratt, cjoe biex ma jaghmilx uzu mill-permessi ezistenti ta' hanut. Hu applika mal Mepa u sab li ma kien jezisti ebda permess fuq Raymond Camilleri jew fuq is-socjeta` attrici. Ghalhekk applika ghal *change of use* minn *Laundry* ghal *retail class*. Il-permess ghal *laundry* kien isejjah lill certu Sciberras ghalhekk fil-data tal-kuntratt ma

kien jezisti ebda tip ta' "permess ezistenti" kif jissemma fil-kuntratt. Il-klawzola innizzla fil-kuntratt ghalhekk ma kinitx tirreferi ghall-permess tal-Mepa ghaliex dan ma kienx jezisti u s-socjeta` attrici qatt ma kellha permess tal-Mepa. Inoltra kwalunkwe permess tal-Mepa ma setghax jigi trasferit minn fond ghal iehor ghalhekk fil-kuntratt ir-referenza ghal permess ezistenti ma kinitx ghal dak tal-Mepa imma ghal *trading licence*. Meta hareg il-permess mill-Mepa, hu mar japplika ghal *trading licence* billi ma setghax juza l-licenzja li kellha s-socjeta` attrici. Jghid ukoll li skond il-kuntratt hu ma kienx ipprobit milli japplika mill gdid ghal xi permessi ohra fuq l-*garage* numru 1, hu kien probit biss milli jaghmel uzu mill-permess ezistenti ta' hanut. Jghid li s-socjeta` attrici qatt ma rabtitu x'jaghmel fil-futur b'dan il-*garage*. Isostni li s-socjeta` attrici sabet il-problemi meta wara li hu kien applika mal Mepa, l-atturi applikaw ukoll mal Mepa ghat *transfer* tal-permess fuq il-*garage* numru tlieta izda dan gie rifjutat.

"KONSIDERAZZJONIJIET

"Il-kwistjoni kollha f'dina l-kawza hija dwar l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lill klawzola numru 5 tal-kuntratt ta' bejgh datat 10 ta' Settembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja bejn is-socjeta` attrici bhala vendituri u l-konvenuti bhala xerrejja. Dina l-klawzola tistipula li:

"Il-*garage* qed jinbiegh bhala *garage* u mhux bhala hanut, peress li l-permess ta' hanut ezistenti ser jigi ttrasferit fuq il-*garage* numru tlieta bil-kunsens tal-kumpratur liema kunsens qed jinghata prezentament'."

"Hi regola primarja ta' l-ermenewtika kontrattwali, preskritta fl-Art. 1002 tal-Kodici Civili, illi meta l-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu fiz-zmien li sar il-kuntratt hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni u allura "l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi" (Kollez Vol XXXVI pl p191).

"B'eccezzjoni ghal din ir-regola jinsab dettat fl-Artikolu 1003 tal-istess Kodici illi meta s-sens letterali tal-kelma

ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dr. Joseph Vella Galea –vs- Joseph Vella”, Appell Civili, 1 ta' Lulju 1985 u App Inf. Korp Enemalta vs Sacco 15/12/02.

“F'din l-ahhar ipotesi jinsab insenjat illi r-regoli li ghandhom jigu persegwiti huma dawk ta' l-interpretazzjoni awtentika li l-istess partijiet ikunu taw lill-patt ta' bejniethom. Dan jista' jigi dezunt mill-kliem infushom adoperati. F'kaz ta' ambigwita` l-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-indoli tal-kuntratt u minn dik manifesta mill-kumpless tal-konvenzjonijiet. *“Non da testimoni, non da altre carte scritte o da qualsiasi altro mezzo estrinseco al contratto del quale si tratta, ma da tutto il contenuto nello stesso contratto, deve apparire ed apparire manifesta, non dubbiosa, la intenzione diversa da quel che direbbe il senso letterale di una proposizione incautamente sfuggita”* (Vol XII p265).

“Is-socjeta` attrici tghid li f'dan il-kaz il-kliem tal-kuntratt huwa car u ma jhalli l-ebda dubju dwar is-sinifikat tieghu, specjalment meta wiehed jikkunsidra r-raguni ghalfejn giet inkluzza l-klawzola 5 fil-kuntratt.

"Hu ndubbitat li skond l-kawzola 5

“Il-garage kien qed jinbiegh bhala garage u MHUX BHALA HANUT,

“Peress illi l-permess tal-hanut ezistenti kien ser jigi trasferit fuq *garage* numru 3.

“Il-ftehim bejn il-partijiet kien li s-socjeta attrici tbiegh *garage* u mhux hanut, u kienet qed tbieghu minghajr permessi bili l-permessi tal-hanut ezistenti kellhom jigu trasferiti fuq *garage* iehor tas-socjeta` konvenuta.

“Raymond Camilleri, li deher fuq il-kuntratt ta' bejgh, u Rosanne Farrugia, li nnegozjat il-bejgh mal-konvenuti, kienu ghamluha cara lill-konvenuti li huma kienu ser jbieghulu “*garage*” numru 1 u mhux hanut. Raymond

Camilleri jghid li kieku bieghlu hanut bil-permessi, ma kienx jbieghulu b'dak il-prezz, imma ferm aktar. Rosanne Farrugia xehdet li l-konvenut kien accetta dina l-kundizzjoni u kien qalilha li hemm ried idahhal il-van. Dan id-diskors ma giex michud mill-konvenuti.

“In-Nutar Mario Bugeja kkonferma li dina l-klawzola kienet kundizzjoni importanti hafna ghas-socjeta` attrici u li Raymond Camilleri kien insista hafna fuqha.

“Il-konvenuti jsostnu li mhux veru li huma qed jostakolaw milli l-permess ta' hanut idur ghal fuq is-socjeta` attrici billi huma qatt m'ghamlu uzu minn xi permess ta' hanut li kien ezisistenti fuq il-*garage* numru 1. Jghidu li kien hemm permess ta' *laundry* fuq il-*garage* numru 1 li ma kienx isejjah lis-socjeta` attrici u ghalhekk huma setghu japplikaw mill-gdid mal MEPA u ghalhekk talbu ghal *change of use* minn *Laundry* ghal *Retail Class 4 (Wines and Spirits)*. Huma qatt ma kisru l-klawsola 5 tal-kuntratt imsemmi fejn jissemma permess ta' hanut.

“Il-konvenuti jirritjenu li l-“permessi ezistenti” fuq il-hanut li jissemmew fil-kuntratt *de quo* huwa t-*trading licence* u mhux il-permess tal-Planning Authority li kien hemm fuq il-*garage* numru 1. Huma kienu accettaw li ma juzawx it-*trading licence* li zammet ghaliha s-socjeta` attrici. Il-konvenuti jissottomettu li s-socjeta` attrici l-hin kollhu thawwad bejn *trading licence* u l-permess tal-Mepa. Skond il-konvenuti s-socjeta` attrici rriservat ghaliha t-*trading licence* li kien hemm fuq il-*garage* numru wiehed li riedet tittrasferih ghal fuq *garage* numru 3 imma mhux il-permess tal-Mepa liema permess qatt ma setghax jigi trasferit minn fond ghal iehor billi tali procedura ma tezistiex (ara xhieda l. Robinich) u ghalhekk il-kuntratt qatt ma setgha kien qed jirreferi ghal dan il-permess.

“Fiz-zmien ta' l-akkwist tal-*garage* kien hemm permess tal-Mepa biex il-*garage* jintuza bhala hanut. Il-konvenuti jsostnu li l-permess li kien hemm kien ghal *laundry* u mhux ghal hanut. Skond il-konvenuti Sciberras kien ittrasferixxa lis-socjeta` attrici it-*trading licence* fin 1999 pero` l-permess tal-Mepa fuq il-fond numru 1 ta' *laundry*

qatt ma gie trasferit u huma kienu intrabtu li ma jaghmlux uzu mill-permess ezistenti tal Mepa ghall *laundry* li kien jezisti fid-data tal-kuntratt. Il-konvenuti accettaw il-klawzola 5 ghax ma kellhom ebda intenzjoni li jaghmlu uzu mill-permess ezistenti ta' *laundry*. Il-permess ghal *laundry* skond il-konvenuti hu differenti mill-permess ta' hanut.

“Dwar is-sottomissjoni tal-konvenuti li *laundry* mhix hanut, il-Qorti tirrileva li s-socjeta` attrici kienet qed tbiegh lill konvenuti *garage* u mhux hanut u l-permessi li kienu ezistenti fuq il-hanut, kemm jekk bhala *laundry* kemm jekk bhala *gift shop* jew *wines and spirits*, kienu ser jigu trasferiti. Il-*garage* numru 1 kien qed jintuza bhala hanut, u l-fatt jekk jintuzax bhala *laundry* jew bhala *gift shop* huwa uzu li jista' jsir mill-hanut, tant hu hekk li l-konvenuti wara l-kuntratt irnexxihom igibu l-*change of use* u qalbu l-permess minn *laundry* ghal *wines and spirits* u l-*garage* dejjem baqa' kunsidrat bhala hanut.

“Dwar dak li ssottomettew il-konvenuti ulterjorment li s-socjeta` attrici ma kellha ebda permess tal-Mepa fuq isimha jew fuq isem Raymond Camilleri meta hija applikat lill-Mepa ghal *change of use* tal-permess li kien isejjah lill Sciberras, il-Qorti tirrileva li l-klawzola 5 tal-kuntratt tal 10/1/2002 imkien ma tghid li l-permess tal-hanut kien fuq isem Raymond Camilleri jew f'isem is-socjeta` attrici imma kienet tghid li kien hemm permess fuq il-hanut jew “il-permess ta' hanut ezistenti”, kien ser jigi trasferit fuq *garage* iehor. Jirrizulta mill-provi li wara li Sciberras kien telaq mill-*garage* numru 1, l-atturi baqghu jhallsu l-licenzi fuq il-*garage* numru 1 minflok Sciberras, li ma kienx ghadu interessat fil-post. Inltre jigi rilevat li l-fatt li l-konvenuti setghu jitolbu *change of use* ifisser li kien hemm “permess ezistenti” li fuqu l-konvenuti setghu japplikaw mall-Mepa.

“Il-konvenuti qed isostnu wkoll li huma qatt ma kienu gew ipprojbati fil-kuntratt milli jottjenu xi permess iehor u ghalhekk setghu japplikaw ghal permessi godda kif fil-fatt ghamlu. Rosanne Farrugia xehdet li huma ma tkellmux

fuq il-kwistjoni jekk il-konvenuti setghux japplikaw ghal permessi ohrajn u fil-kuntratt ma jissemma xejn.

“Il-Qorti hi tal-fehma li mill-kuntratt imsemmi jirrizulta li l-atturi ma kienux qed ibieghu l-*garage* bhala hanut u li ghalhekk il-konvenuti mhux biss kienu qed jigu projbiti milli juzaw il-permessi ezistenti imma anke li juzaw l-*garage* bhala hanut. Is-socjeta` attrici ma rieditx semplicement tittrasferixxi t-*trading licence* li kien hemm fuq il-*garage* numru 1 ghan numru 3 imma riedet li l-permessi ezistenti fuq il-hanut jigi trasferiti. Fuq dana l-punt Raymond Camilleri kien emfatiku meta fuq mistoqsija jekk kienx hemm kundizzjoni fil-kuntratt li torbot lill konvenuti li fil-futur ma japplikawx ghal permess iehor wiegeb: “*Jien ma jidhirlix li ghamilta imma jiena nhoss illi tkellimniha car qabel ma ffirmajna l-kuntratt u ghamilna dik il-kundizzjoni li kienet torbot kollox*”.

“Il-konvenuti jinsistu li l-applikazzjonijiet li ghamlet is-socjeta` attrici ghal permess ta' hanut fuq il-*garage* numru 3 u li gew rifjutati mill Mepa ma gewx rifjutati minhabba xi agir taghhom imma r-raguni vera ghar-rifjut kienet li ser jitnaqqas il-*parking space*. Dina l-accettazzjoni jew rifjut tal-permess kienet tiddependi fuq id-diskrezzjoni tal-Awtoritajiet u ma tiddependiex minnhom.

“Is-socjeta` attrici tikkontendi li hija giet rifjutata l-permessi li applikat ghalihom billi l-konvenuti kienu qed juzaw il-permess fuq il-*garage* numri wiehed li huma kienu intrabtu fuq il-kuntratt li jittrasferixxu. Huma jirritjenu li meta sar il-kuntratt l-intenzjoni tal-partijiet kienet wahda cara u ghalhekk ma hemmx lok ta' *testimoni, altre carte scritte o qualsiasi altro mezzo estrinseco al contratto*. Dak li kien importanti fil-ftehim kien li l-permess jigi maqlub minn *garage* ghal iehor u mhux il-modalita' ta' kif dan kellu jsir. Fil-fatt ghalkemm skond ir-rapprezentant tal-Mepa ma jistax isir *transfer* ta' permess minn fond ghall iehor, hu pero` semma kif, dak li riedu l-atturi fil-kuntratt, setgha jsir u cjoe billi jkun hemm ir-rinunzja ta' permess fuq il-*garage* numru 1 mill-konvenuti.

“Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-ewwel talba tas-socjeta` attrici ghandha tintlaqa`.

“Danni

“Is-socjeta` attrici qed titlob id-danni billi ma setghetx tuza l-*garage* bhala hanut dment li l-konvenuti kienu qed juzaw il-permess fuq il-*garage* numri wiehed. Hi pprezentat stima tal-Perit E. Zammit dwar il-*garage* numru 3 fl-ammont ta' Lm2,555 fis-sena RC 25 a fol 140. Tghid ukoll li l-*garage* numru 1 qabel kien jinkera lill konjugi Sciberras bis- Lm7 kuljum kif jirrizulta mid-dokument RC 26 a fol. 141 et seq. *Garages* ohra taghha fl-istess triq jinkrew bis-Lm6 kuljum.

“A fol. 40 is-socjeta` attrici indikat ukoll l-ispejjez maghmula minnha sabiex il-licenzja tal-kummerc tinzamm fuq il-*garage* numru 1 u a fol 41 indikat l-ispejjez sabiex il-permess tal-Mepa jigi maqlub minn *garage* numru 1 ghal *garage* numru 3. Dawn l-ammonti ma gewx kontestati mill-konvenuti.

“Dwar l-ispejjez indikati a fol. 40 u 41 l-Qorti hi tal-fehma li dawn m'humix dovuti bhala danni billi fil-maggor parti taghhom huma spejjez li kellhom dejjem isiru biex jigu trasferiti l-permessi, indipendentement minn dak li jaghmlu l-konvenuti.

“Dwar id-danni mitluba ghax ma setghax jintuza l-*garage* bhala hanut, il-Qorti tiddeciedi li s-socjeta` attrici ghandha dritt ghal Lm6 kuljum kif indikat mis-socjeta` attrici (ara fol 42) minn Settembru 2002 u dana billi *garages* simili fl-istess triq, proprjeta` tas-socjeta` attrici, qed jinkrew b'dak l-ammont.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti tal-20 ta' Marzu 2007 li in forza tieghu, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbu li din il-Qorti joghghobha thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Frar 2007 u minflok tiddikjara illi huma ma ghandhom l-ebda responsabbilita` ghar-rifjut tat-trasferiment tal-permess ta`

Kopja Informali ta' Sentenza

hanut u tilliberahom mit-talbiet attrici kollha. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premissi, talbet illi din il-Qorti joghgobha tichad l-appell tal-konvenuti appellanti u tikkonferma s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **R. Cam. Company Limited (C11052) v. Philip u Felicity konjugi Grech** (Cit. Nru. 182/2004 GV), datata 28 ta' Frar 2007, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenzi tat-12 ta' Jannar 2010 u 19 ta' Jannar 2010;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi mill-fatti mressqa quddiem il-Qorti ta' prim istanza (maghduda maghhom in-nota tas-socjeta` appellata tal-15 ta' Jannar 2010) jirrizulta li s-socjeta` attrici zviluppat sit fi Triq Matteolo Saliba, Zurrieq, u bniet blokk ta' appartamenti u hames *garages* fil-livell tat-triq. Meta sar dan l-izvilupp, kienet kundizzjoni li, fil-waqt li erba' *garages* ikunu jistghu jintuzaw bhala hwienet, *garage* wiehed irid jibqa' jintuza bhala parking area. Hekk jidher li ghadha l-*policy* tal-Awtorita` kompetenti fir-rigward tal-blokk in kwistjoni. Fil-fatt, mill-hames *garages*, kien dak bin-numru tlieta li thalla bhala *garage*, waqt li l-ohrajn, inkluz dak bin-numru wiehed, kienu qeghdin jintuzaw bhala hwienet.

Is-socjeta` attrici sabet tikri l-fond numru tlieta bhala hanut, izda biex seta' hekk jinkera, kellu jkun hemm *garage* iehor li jibqa' liberu ghall-*parking*. Il-konvenuti wrew interess li jikru *garage*, u s-socjeta` attrici accettat li tikri l-*garage* numru wiehed "bhala *garage*, u mhux bhala hanut", u bil-patt li l-permess li qabel kien fuq dak il-*garage* numru wiehed jinqaleb ghal fuq il-*garage* numru tlieta. B'hekk, l-idea kienet li l-*garage* numru wiehed tal-konvenuti jkun dak riservat ghall-*parking*. Il-konvenuti accettaw dan il-patt.

Gara, pero`, li l-konvenuti baqghu juzaw il-*garage* numru wiehed bhala hanut. Huma applikaw mal-Awtorita` kompetenti għac-*change of use*, biex il-licenzja ta' *laundry* li qabel kien munit bih il-fond, jinbidel għal wiehed ta' *retail* ta' *wines and spirits*. Il-konvenuti qeghdin ighidu li huma mxew mal-kuntratt, għax mhux qed jagħmlu uzu u m'humieq interessati mill-permess ta' *laundry* li qabel kien munit bih il-*garage* numru wiehed, u qatt ma oggezzjonaw li dan il-permess specifiku jinqaleb għal fuq il-*garage* numru tlieta.

L-ewwel Qorti, fis-sentenza tagħha ma accettatx din is-sottomissjoni għax qalet li l-ftehim kien li l-fond jintuza bhala *garage* u mhux hanut, u li l-permess ezistenti kellu jigi trasferit għal fuq il-*garage* numru tlieta u mhux utilizzat mill-konvenuti għall-iskopijiet tagħhom.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza u interponew appell minnha u ressqu aggravji li jorbtu mat-tip ta' permessi li kienu jezistu fuq il-fond fid-data tal-kuntratt, dwar l-uzu tal-istess u t-trasferiment tal-permess minn fond għall-iehor; fl-ahhar nett ressqu aggravju wkoll dwar id-danni kif likwidati mill-ewwel Qorti. L-aggravji relatati mal-hrug tal-permess huma marbuta ma' xulxin u sejrin jigu trattati flimkien.

Il-konvenuti jagħmlu differenza bejn il-permess tal-Awtorita` Maltija dwar l-Ambjent u l-lppjanar (MEPA) għall-uzu tal-*garage* numru wiehed bhala *laundry*, u t-*trading licence*; tal-ewwel ma jistax jigi trasferit minn fond għall-iehor, waqt li l-iehor jista'. Ighidu wkoll li l-permess tal-MEPA kien permess ta' *laundry* u mhux "permess ta' hanut" kif hemm specifikat fil-kuntratt. B'hekk isostnu li l-klawsola in kwistjoni kienet qed tirreferi għat-*trading licence*, u mhux għall-permess tal-MEPA.

Din il-Qorti tista' tapprezza dan l-argument, pero`, mehud fil-kuntest tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz, l-istess ma jregix. Il-problema li kienet tezisti fuq is-sit ma kinetx marbuta mat-*trading licence*, izda mal-*policy* tal-MEPA li riedet li *garage* wiehed jibqa' jservi għall-*parking* tal-

vetturi. Kien ghalhekk li s-socjeta` attrici nsistiet li l-permessi ta' hanut ezistenti, jigifieri daww il-permessi relatati man-negozju gestit mill-*garage* numru wiehed, jinqalbu ghal fuq il-*garage* numru tlieta. Il-kundizzjoni kienet tghid b'mod car li l-fond numru wiehed kellu jintuza bhala *garage*, mhux hanut, u ghal dak il-fini l-istess *garage* kellu jigi zvestit minn kull permess relatat man-negozju tieghu. Il-konvenuti ma ntrabtux biss li ma jaghmlux uzu mill-permess ta' *laundry*, izda minn permess "ta' hanut", u l-*garage* ma kellux jibqa' hekk iservi. Il-konvenuti ghamlu uzu mill-permess precedenti ta' kummerc li kien hemm fuq il-*garage* numru wiehed, dawru l-iskop ta' dak il-permess u zammewh ghalihom; dan ma kienx il-hsieb wara dik il-kundizzjoni.

Hu veru li l-permess tal-MEPA ma setax jigi trasferit minn fond ghall-iehor, pero`, seta' jitnehha minn wiehed u jinhareg fuq iehor, u b'hekk jintlahaq l-iskop wara l-kundizzjoni in kwistjoni. Is-socjeta` attrici riedet li n-negozju qabel gestit mill-*garage* numru wiehed jigi trasferit ghal fuq il-*garage* numru tlieta, u ghal dan il-ghan kellu jsir dak kollu mehtieg biex il-permessi "ighaddu" minn *garage* ghall-iehor. Is-socjeta` attrici kienet qed tbiegh lill-konvenuti *garage* u mhux hanut, u l-konvenuti ma kellhomx juzufuwixxu ruhhom mill-permess ezistenti ghal skopijiet kummercjali taghom. Il-konvenuti, biex jaderixxu ruhhom mal-kundizzjoni, kellhom jirrinunzjaw ghall-permess ta' hanut fuq il-*garage* li kienu ghadhom kemm akkwistaw u dan billi, kif spjega r-rapprezentant tal-MEPA, japplikaw ghal *change of use* minn hanut ghall-*garage for private use*; b'hekk ma kienx ikun hemm problemi biex permess kummercjali jinhareg fuq il-*garage* numru tlieta. B'dan il-mod kien isehh it-"trasferiment" li riedet il-kundizzjoni in kwistjoni.

Huwa wkoll evidenti li l-fond in kwistjoni nbiegh bhala *garage* u mhux bhala hanut, mhux ghaliex ma kien hemm l-ebda permess ta' hanut ezistenti, kif jallegaw l-konvenuti, izda proprju sabiex jintuza biss bhala *garage*. Kif sewwa rriteniet l-ewwel Qorti, l-istess *garage* kien qieghed jinbiegh minghajr permess stante li dan kellu jigi trasferit fuq *garage* iehor, proprjeta` tas-socjeta` attrici. Fil-fatt fl-

affidavit tieghu, Raymond Camilleri, ufficjal tas-socjeta` attrici, spjega li kemm bintu Rosienne u zewgha, li kienu nnegozjaw il-bejgh tal-*garage* in kwistjoni mal-konvenuti, kif ukoll huwa stess waqt li kien qiegħed mal-konvenuti quddiem in-Nutar sabiex jiffirmaw il-kuntratt in kwistjoni, kienu għamlu din il-kundizzjoni cara mal-istess konvenuti u nsistew hafna fuqha, fatt li gie kkonfermat ukoll min-Nutar Mario Bugeja fix-xhieda tieghu. Tant kemm fehmu din il-klawsola u l-implikazzjonijiet tagħha li, kif xehdet Rosienne Farrugia, il-konvenuti accettaw li jixtru l-fond bhala *garage* u mhux bhala hanut u l-konvenut Philip Grech qalilha li fl-istess fond huwa ried idahhal il-vann tieghu. Anke Raymond Camilleri kkonferma li l-konvenuti kienu assigurat li huma akkwistaw l-istess fond sabiex jagħmlu uzu minnu bhala *garage* u li kieku l-fond inbiegh bhala hanut, il-prezz tieghu kien ikun iżjed għoli. L-ewwel Qorti korrettement irreferiet għal din ix-xhieda u osservat ukoll illi dan id-diskors ma giex michud mill-konvenuti.

Għar-rigward l-ilment fuq id-danni, jidher li l-ewwel Qorti kkalkulat il-kumpens fuq bazi ta' Lm6 kuljum minn Settembru 2002, u cioe`, minn meta s-socjeta` attrici giet imcahħda mill-kirja tal-*garage* numru tlieta bhala hanut. Hi kellha quddiemha provi li juru li *garages* fl-inhawi kienu qed jinkrew b'Lm6/Lm7 kuljum, u peress li s-socjeta` attrici ma setgħetx tikri l-*garage* bhala hanut, kif kien minnha prospettat li jsir, u dan minhabba intoppi li holqu l-istess konvenuti appellanti, hija kkumpensat lis-socjeta` għat-telf li garrbet. Din il-Qorti taqbel mal-kumpens ordnat mill-ewwel Qorti, għax fil-waqt li hu veru li kienet il-MEPA illi caħdet l-applikazzjoni tas-socjeta` attrici sabiex tuza l-*garage* numru tlieta bhala hanut, dan seħħ peress li l-konvenuti naqsu milli jottemperaw ruħhom mal-kundizzjoni tal-kuntratt, u kwindi huma għandhom jirrispondu għad-danni.

L-appellanti lmentaw ukoll mill-fatt li d-decizzjoni tal-Qorti dwar id-danni kienet *open-ended*, fis-sens li ordnat li s-Lm6 kuljum kellhom jibqgħu jithallsu sad-data tat-trasferiment tal-licenzja, meta dan it-“trasferiment” kien jiddependi hafna fuq l-ufficcju tal-MEPA u mhux minnha. Dan l-ilment issa gie solvut peress li rrizulta li l-*garage*

numru tlieta inhariglu l-permess fid-19 ta' Awwissu, 2008. Dan ifisser li d-danni ikopru z-zmien mill-1 ta' Ottubru, 2002 (ftit wara l-iffirmar tal-kuntratt, meta kien mistenni li l-appellanti kienu jilhqu jottemperaw ruhhom mal-kundizzjoni) sad-19 ta' Awwissu, 2008, u cioe`, elfejn mija u disgha u erbghin (2,149) gurnata, li jgib kumpens ta' Lm12,894 jew €30,035.

Is-socjeta` attrici donnha tippretendi kumpens izjed, partikolarment id-differenza fil-prezz kieku l-fond inbiegh bhala hanut, u dana peress li l-konvenuti baqghu jzommu l-permess fuq il-*garage* taghhom. Dan, pero`, ma jiffurmax meritu ta' din il-kawza, u f'kull kaz, is-socjeta` attrici ma resqitx appell incidentali u kwindi din il-Qorti ma tistax izzid il-kumpens, jew ahjar in-natura tad-danni (telf ta' kirja), li stabbiliet l-ewwel Qorti. Ma tistax lanqas, f'dawn il-proceduri tordna r-refusjoni tal-ispejjez "eccezzjonali" li s-socjeta` attrici kellha thallas lill-MEPA biex jinhareg il-permess f'dan il-kaz.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan, pero`, li ghall-fini tad-decide fuq il-hames talba tikkwantifika d-danni fl-ammont ta' €30,035, li ghandhom jithallsu mill-konvenuti solidalment lis-socjeta` attrici, bl-imghax legali mil-lum sad-data tal-pagament effettiv; u b'dan ukoll li qed jigi dikjarat, aktar ghal kull buon fini milli ghal xi skop iehor, li l-mertu u l-iskop tat-tieni talba attrici hu llum ezawrit.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prim istanza, ghandhom jithallsu kollha mill-konvenuti appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----