Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 42/2009

Paulmid Developments Limited

Vs

Gozotique Limited, Carmel sive Charles Cassar, Maria Cassar, Peter Paul Azzopardi, u Maria Dolores sive Doreen Azzopardi

<u>Talba tas-socjeta attrici.</u>

Permezz ta’ din il-kawza s-socjeta attrici qeghda titlob il-hlas tas-somma ta’ hamsa u ghoxrin elf erbgha u tletin ewro u tmien centezmi (€25,034.08), sena kera ghall-fond kummercjali fi Triq Fortunato Mizzi, Victoria, Ghawdex ghall-perjodu bejn l-1 ta’ Lulju 2008 sat-30 ta’ Gunju 2009 u bl-imghax ghall-kull skadenza.

<u>Eccezzjonijiet tal-konvenuti (fol. 15).</u>

1. Il-konvenuti ma' ghandhom jaghtu xejn lil kumpanija attrici u kwalsiasi arretrati ta' kera huma mhallsa.
2. Il-kirja de quo giet terminata qabel id-dati msemmijin fir-rikors guramentat u anke c-cwievet tal-fond gew deopizati l-Qorti wara n-nuqqas ta' accettazzjoni taghhom da parti tas-socjeta attrici u ghalhekk xi pretenzjonijiet ghal kera wara dik it-terminazzjoni tal-kirja ghandhom jigu michuda.
3. Il-fond mertu tal-kirja ma' setax jintuza ghal iskopijiet li ghalih inkera u minkejja illi l-konvenuti ghamlu l-almu taghhom sabiex il-pozizzjoni tkun regolarizzata xorta wahda dan il-fond ma' setax jintuza ghal iskop tal-kirja. Dan importa mieghu t-terminazzjoni tal-kirja stante l-impossibiltia ta' l-oggett tal-kuntratt u ghalhekk l-ammont mitlub f'din il-kawza ma' huwiex dovut.
4. Il-konvenuti ghandhom kull dritt moghti lilhom mil-ligi illi jirrexxindu l-kuntratt ta' kera kif fil-fatt ghamlu.
5. Id-domandi attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt.

Fatti.

Permezz ta' skrittura datata 7 ta' April 1994, il-kumpannija konvenuta kriet minghand dik attrici l-fond li kien jikkonsisti f'garaxx fi Triq Fortunato Mizzi, Victoria, Ghawdex. Fil-kuntratt gie pattwit li:

"Dan il-fond qieghed jigi lokat u ghandu jintuza unikament ghall-skopijiet kummercjali u cioe esklussivament bhala Supermarket. Ghaldaqstant l-inkwilin jkun tenut u hu minn issa awtorizzat li jaghmel a spejjez tieghu dawk ix-xogholijiet kollha li jkunu mehtiega sabiex dan il-fond ikun jista' jintuza ghall-iskop lokat.".

Il-fond gie mikri ghall-perjodu ta' 4 snin *di fermo* b'effett mill-1 ta' Lulju 1994. Ghalhekk il-kirja kienet taghlaq fl-1 ta' Lulju 1998. L-inkwilin inghata d-dritt li jgedded il-kirja ghal erbgha perjodi ohra ta' erbgha snin kull wahda (1998-2002; 2002-2006; 2006-2010), u wara ghall-hames perjodi sa massimu ta' sentejn il-wiehed.

Meta saret il-kirja l-fond kien fi stat ta' gebel u saqaf u ma kienx hemm permess sabiex jintuza bhala hanut u lanqas ma kien hemm *trading licence*.

Fit-23 ta' Jannar 1995 is-socjeta konvenuta kienet applikat mal-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u Ippjanar sabiex tinghata permess ghal ***"change of use from garage to wholesale and retail and discount store."*** (ara deposizzjoni ta' Perit John Saliba fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2009 a fol. 37). Skond Carmelo Cassar, direttur tas-socjeta konvenuta, il-hanut fetah ghal habta ta' Marzu 1995.

Minkejja li ma kienx hemm permess biex il-fond jintuza bhala hanut u lanqas kien hemm *trading licence*, f'dan il-fond is-socjeta konvenuta fethet supermarket bl-isem ta' *Save Quick Discount Store*.

Fl-10 ta' Ottubru 1995 l-Awtorita harget Avviz biex Tieqaf u Twettiq (fol. 35) peress li l-fond kien qieghed jintuza bhala hanut minghajr permess.

Permezz ta' ittra datata 11 ta' Novembru 1995, is-socjeta konvenuta giet infurmata li t-talba taghha giet michuda. Saret talba ghal *re-consideration*, li wkoll giet rifjutata (ara ittra datata 23 ta' Ottubru 1996 a fol. 67). Sussegwentement sar appell quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, li gie michud b'decizjoni li nghatat fis-16 ta' Gunju 1999. Jidher li l-problema kienet li jekk jinghata permess:-

a. Kienu ser jitnehhew postijiet ta' parkegg ghall-bini;
b. Jizdied parkegg fit-triq u l-volum tat-traffiku;

Kontra Charles Cassar, direttur tas-socjeta konvenuta, kienu ttiehdu proceduri kriminali talli kien fetah u zamm miftuh hanut minghajr licenzja. B'sentenza tal-25 ta' Marzu 1998 gie misjub hati u kundannat ihallas multa ta' ghoxrin lira Maltija (Lm20).

Fis-sena 2001 l-Awtorita ntroduciet skema maghrufa bhala *Commuted Parking Payment Scheme*; *"Meta sit*

ikun jaqa' fic-centru ta' rahal flok jipprovdi parking on site, l-applikant jintalab biex ihallas is-somma ta' disa' mitt lira Maltin (Lm900) ghal kull parking space li suppost ikollu u dawn il-flus jintuzaw biex il-gvern jipprovdi parking space pubbliku." (David Cassar fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2009 – fol. 33). Jirrizulta li s-socjeta konvenuta kienet staqsiet lill-Awtorita' jekk kienx hemm xi tibdil fil-*policies* u giet infurmata b'din l-iskema (fol. 34).

Is-socjeta konvenuta ddecidiet li ma tkomplix bil-kirja u fl-24 ta' Lulju 2008 iddepozitat ic-cwievet tal-fond fil-qorti sabiex jittiehdu mis-socjeta attrici[1]. Fit-3 ta' Lulju 2009 is-socjeta attrici rtirat ic-cwievet, cjoe' fil-mori ta' din il-kawza[2].

Illum il-gurnata l-fond gie mikri lil terzi u qieghed jintuza bhala hanut.

<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

M'hemmx dubju li s-socjeta konvenuta kienet qeghda tikser il-ligi meta kienet qeghda taghmel uzu mill-fond bhala hanut. It-tibdil ta' uzu minn garaxx ghall-hanut jehtieg il-hrug ta' permess ta' zvilupp mill-Awtorita. Skond l-Att dwar l-Ippjanar u Zvilupp (Kap. 356):-

a. Kull zvilupp jehtieg l-ghoti ta' permess ta' zvilupp mill-Awtorita; u
b. Zvilupp jinkludi tibdil fl-uzu ta' art jew bini.

Ghalkemm il-kuntratt ma kienx jipprovdi min mill-partijiet kellu l-obbligu li japplika ghall-permessi, mill-provi hu evidenti li l-obbligu kien tas-socjeta konvenuta. Tant hu hekk li kienet hi li nkarigat perit u talbitu sabiex japplika ghall-permess ghal tibdil fl-uzu. Dwar dan ma jirrizultax li qatt kien hemm xi kwistjoni mas-sid. Sfortunatament, fil-kuntratt ma jinghad xejn dwar x'kellu jigri fl-eventwalita li l-applikazzjoni tigi rifjutata. Minkejja l-problemi li sabet, is-socjeta konvenuta baqghet iggedded il-kirja kull erbgha snin. L-attur xehed li *"..... **fis-17 ta' Frar 2005** kienet*

[1] Cedola 156/08.
[2] Il-kawza giet prezentata fit-12 ta' Mejju 2009.

ntbaghtet ittra ufficjali lilna ffirmata mil-perit Ruben Abela (Mepa) fejn gejna nfurmati li kienet sejra tittiehed 'Direct Action' kontra taghna. ***Jiena kont tlabt klarifikazzjoni u verbalment kienu qaluli li l-permess ma setghu qatt johrog peress li l-garage kien marbut bhala 'parking space' ghall-hanut ta' ma' genbu.*** *Wara li harget id-Direct Action ahna konna bezghana hafna li l-Mepa kienet sjra tieghu azzjoni ta' zgumbrament kontra taghna minn hin ghall-iehor"* (fol. 22). Madankollu b'din il-biza' kollha, fis-sena 2006 is-socjeta konvenuta liberament ghazlet li terga' ggedded il-kirja ghall-perjodu ta' erbgha (4) snin ohra.

L-Artikolu 992 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"(1) Il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi dawk li jkunu ghamluhom.

(2) Dawn il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi.".

Ghalkemm permezz tar-raba' eccezzjoni l-konvenuti jsostnu li kellhom kull dritt *".... illi jirrexxindu l-kuntratt ta' kera kif fil-fatt ghamlu."*, dan m'huwiex minnu. Jekk ma jkunx hemm il-kunsens tal-partijiet sabiex jinhall kuntratt, hemm bzonn l-intervent tal-qorti. Ragunament li japplika wkoll f'kaz ta' rexxissjoni. Min-naha tas-socjeta konvenuta ma kellha l-ebda jedd li minn jeddha tiddikjara li l-kuntratt ma kienx ghadu jorbot.

L-Artikolu 993 tal-Kodici jipprovdi li *"Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi....."*.

Hu minnu li s-socjeta konvenuta segwit il-process tal-applikazzjoni li ghamlet mal-Awtorita'. It-tentattivi taghha sfumaw fix-xejn meta fis-16 ta' Gunju 1999 inghatat id-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar. Minn dakinhar ma regghetx giet prezentata applikazzjoni ohra, minkejja li fl-2001 harget il-*Community Parking Payment Scheme*. Ghalkemm is-socjeta konvenuta kienet taf li qeghda topera hanut minghajr permess, iddecidiet li terga'

ggedded il-kirja fl-2001 u fl-2006. Kieku riedet kellha kull opportunita' li tiehu azzjoni sabiex tahrab mir-responsabbilta' kuntrattwali. Pero' ghazlet mod iehor prezumibilment ghaliex in-negozju kien sejjer tajjeb. Il-qorti hi moralment konvinta li s-socjeta konvenuta ghalqet il-hanut mhux minhabba l-permessi imma minhabba li riedu jzarmaw in-negozju. Carmel Cassar, direttur tas-socjeta konvenuta, iddikjara (seduta 29 ta' Ottubru 2009):-

a. In-negozju tas-socjeta konvenuta kien jikkonsisti f'hames supermarkets. Illum il-gurnata m'ghadx ghandha negozju.

b. *"Ix-xoghol beda jmur lura u jien ghalhekk hadt id-decizjoni ma' Peter Paul illi naghlaq il-hwienet."*.

c. Ghalkemm ghad ghandu 57 sena, m'huwiex jahdem u fl-2009 beda kors *full-time* fl-Universita ta' Malta.

d. *"Wara d-decizjoni tal-Bord tal-Appell fl-elf disa' mja disgha u disghin (1999), jiena bqajt, veru, nopera l-hanut. Din kienet a calculated risk. Konna sejrin tajjeb fin-negozju u jiena ddecidejt illi nkompli nopera. Sal-elfejn u sitta (2006) in-negozju kien ghadu sejjer sew....... F'dak iz-zmen jiena kkunsidrajt l-affarijiet, cioe' kif kien miexi n-negozju u wkoll dwar il-possibilitajiet jekk humiex ser jigu ghalina tal-MEPA u jaghlquna u ddecidejt ili nerga' niehu the calculated risk"*.

e. L-istokk tal-hanut inbiegh fi Frar 2008. F'gimgha sar in-negozju.

Il-qorti hi moralment konvinta li l-kwistjoni tal-permessi hi biss skuza li s-socjeta konvenuta qeghda tipprova tiggranfa maghha f'tentattiv sabiex tevita l-obbligi kuntrattwali. Pero l-qorti ma taqbilx ma' dawn it-tip manuvri. Is-sid ma kienx qieghed jikri fond bil-permess u lanqas ma ta garanzija li l-awtorita kompetenti ser taghti permess ghall-hanut. Ovvjament dan ma jfissirx li l-inkwilin ma ghandux drittijiet f'kazijiet simili, cjoe' fejn il-kirja kienet ta' fond sabiex jintuza bhala *supermarket* u l-inkwilin isib ruhu fis-sitwazzjoni li ma jistax ikompli jopera n-negozju minhabba azzjoni li tittiehed mill-awtoritajiet. Madankollu fejn bhal dan il-kaz minkejja l-problemi l-inkwilin ghal darba u darbtejn jaghzel liberament li jgedded il-kirja ghaliex hekk kien jaqbillu mill-aspett

kummercjali u jkompli jopera l-hanut minkejja li jaf li ma nghatax permess ta' *change of use*, allura l-qorti ma tistax taccetta li wara l-inkwilin ifittex mezz sabiex jipprova jahrab mill-obbligi ghaliex ma jkunx irid ikompli bin-negozju. Din il-qorti zgur li mhux ser tippartecipa f'dan it-tip ta' loghob. Ghalkemm il-konvenuti ghamlu riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Amabile Azzopardi et vs Joseph Gatt et** deciza fl-4 ta' Novembru 2005 deciza mill-Qorti tal-Appell, il-kazijiet m'humiex identici. Ic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz ma jippermettux li l-qorti taghlaq ghajnejha u tistrieh biss fuq l-insenjament tal-Qorti tal-Appell. Il-kuntratti m'humiex lastiku li jiggebbdu skond kif ikun jaqbel lill-partijiet. Carmel Cassar ikkonferma li *"Meta giet ir-refusal fl-elf disgha mija u disghin (1999) jiena f'dak l-istadju ma tkellimt ma' hadd iktar. Jiena f'mohhi kelli illi la darba issa hemm refusal u dan inhareg mill-Bord tal-Appell ma kellix toroq ohra miftuhin."* (fol. 49). Madankollu fl-2002 ghazlet li ggedded il-kirja ghall-perjodu ta' erbgha (4) snin ohra. Qal ukoll li meta rcieva l-avviz tad-*direct action* "*.... ma kellix toroq ohra fejn nista' immur u kont qieghed nistenna minn mument ghall-iehor li kollox jaqa' fuqi. Kont ukoll migruh mill-fatt li Paulmid Limited tatni xi haga li minnha ma stajtx nopera. Ma kellix hajt ta' kenn."* (fol. 49). Madankollu, fis-sena 2006 regghet ghazlet li ggedded il-kirja. Ghamlet hekk ghaliex ovvjament hekk kien jaqblilha li taghmel mill-aspett finanzjarju, kif wara kollox ammetta d-direttur taghha (Carmel Cassar). Pero' f'dan ix-xenarju m'ghandux ikun li ghaliex iddecidiet li ma tridx tkompli fil-kirja, tfittex l-iskuzi gialadarba **liberament ghazlet it-triq tar-riskju**. Dan iktar u iktar meta bl-introduzzjoni tal-*Commuted Parking Payment Scheme* jidher li l-affarijiet kien inbidlu ghall-finijiet ta' ghoti ta' permess. Bl-agir taghha s-socjeta konvenuta giet li rrinunzjat ghal kwalsiasi dritt li seta' kellha sabiex tirrifjuta li tonora l-obbligi kuntrattwali u li titlob li jinhall il-kuntratt. Fil-fehma tal-qorti l-komportament tas-socjeta konvenuta hu tali li jeskludi l-intenzjoni li titlob li jinhall il-kuntratt ghar-raguni li semmiet; *"hu principju komunement applikat fil-gurisprudenza li jekk bniedem ikun jaf bi stat ta' fatt li jkun jintitolah jesercita dritt u jhalli dak li stat ta' fatt jipprogredixxi minghajr ma jagixxi ghad-dritt tieghu u lanqas, almenu, ma jipprotesta, allura t-titolar tad-dritt jista*

jitqies, fic-cirkostanzi kongruwi, li jkun irrinunzja ghal prosegwiment ta' dak d-dritt......" (**Carmelo Calleja vs Carmelo Sciortino** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[3] fit-30 ta' Novembru 1971).

Is-socjeta attrici qeghda titlob is-somma ta' €25,034.08. Min-naha tal-konvenuti ma kkontestawx li dan l-ammont hu eccessiv.

Il-qorti hi tal-fehma li ghandha wkoll taghmel dawn il-kummenti minhabba argumenti li pproponew il-konvenuti:-

a. Ma rrizultax li s-socjeta attrici kienet ingannat lill-konvenuti, fis-sens li bil-mohbi tas-socjeta konvenuta tat il-kunsens sabiex l-inkwilin tal-fond ta' ma' gemb (Joseph Piscopo) japplika sabiex l-ispazju tal-parkegg jigi trasferit ghall-fond mikri lis-socjeta konvenuta u b'hekk jinghata permess ghal tibdil ta' uzu minn garaxx ghall-hanut. Carmelo Cassar xehed li hu: *"moralment konvit illi dak li ghamel Piscopo biex ha l-permess kellu l-backing u l-kollaborazzjoni min-naha ta' Paulmid.* ***Din hija biss konvinzjoni morali, m'ghandix pero fatti f'idejja.****"* (fol. 48). Min-naha ta' Paul Scicluna, direttur tas-socjeta attrici, cahad din l-allegazzjoni (fol. 92). Inoltre, meta xehed ir-rapprezentant tal-MEPA (David Cassar – seduta tas-27 ta' Novembru 2009) ma kienx jirrizulta li s-socjeta attrici kienet involuta fl-applikazzjoni li ghamel Joseph Piscopo.

b. In-nuqqasijiet li hemm fil-fond, peress li saru xi affarijiet mhux skond il-permess ta' zvilupp[4], ma kienu tal-ebda ostakolu ghat-tgawdija tal-fond mill-inkwilin. Tant hu hekk li l-konvenuti ma taw l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens. Inoltre, dawn in-nuqqasijiet ma kienux ir-raguni li wassal lill-Awtorita sabiex tirrifjuta l-hrug ta' permess ghal tibdil ta' uzu minn garaxx ghal *"wholesale & discount store"*.

Il-qorti qeghda wkoll minn issa taghmilha cara li dak li qalet f'din is-sentenza japplika biss ghall-perjodu in

[3] Imhallef M. Caruana Curran.
[4] Ara verbal tas-27 ta' Novembru 2009 (fol. 57).

kontestazzjoni (1 ta' Lulju 2008 sat-30 ta' Gunju 2009), u mhux ghall-perjodu ta' wara. Dan bhala pre-avviz lis-sidjekk qeghda tithajjar li taghmel xi kawza ohra ghall-kera dwar il-kumplament tal-perjodu, f'liema eventwalita' jkollhom jittiehdu in konsiderazzjoni cirkostanzi ohra li huma rilevanti u li diga' sar accenn ghalihom f'din is-sentenza.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet li nghataw mill-konvenuti u tilqa' t-tabiet tas-socjeta attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex solidalment ihallsu s-somma ta' hamsa u ghoxrin elf erbgha u tletin ewro u tmien centezmi (€25,034.08) bl-imghax kif mitlub.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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