MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 137/2000/1

Joseph **CAUCHI**

vs

Simon **GALEA** u Edwin Attard

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-26 ta’ Jannar, 2000, bil-proċedura sommarja speċjali li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur talab li din il-Qorti (i) taqta’ l-kawża mingħajr is-smigħ għall-finijiet tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta; (ii) tikkundanna lill-imħarrkin joħorġu mill-post numru mitejn u sebgħa u sittin (267), Triq l-Imdina, Ħal Qormi, minnu mikri lilhom; u (iii) tikkundannahom ukoll li jħallsuh is-somma ta’ seba’ mija u ħamsa u tletin lira Maltin (Lm 735)[1] bħala somma ta’ kera mhux imħallas minnhom għall-użu tal-imsemmi post. Talab ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-8 ta’ Marzu, 2000, li bih tat lill-imħarrkin żmien biex jikkontestaw il-kawża;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-27 ta’ Marzu, 2000, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li, għall-finijiet tat-tieni talba attriċi huma kienu lesti li joħorġu minnufih mill-post imsemmi ladarba li ma jistgħux jinqdew bih minħabba li l-post kien mibni kontra l-liġi. Huma qalu li kienu se jgħaddu biex jiddepożitaw iċ-ċwievet taħt l-awtorita’ tal-Qorti. Għat-talba tal-ħlas tal-kera, laqgħu billi qalu li ladarba l-kirja ma tiswiex minħabba li l-post mikri kien mibni kontra l-liġi, ma kienu obbligati jħallsu l-ebda kera lill-attur;

Rat it-Talba Rikonvenzjonali mressqa mill-imħarrkin li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbu li din il-Qorti (i) ssib li l-kitba tat-18 ta’ Frar, 1998, li permezz tagħha l-attur rikonvenzjonat krielhom il-post 267, Triq l-Imdina, Ħal Qormi ma kinitx tiswa; (ii) issib li, minħabba f’hekk u minħabba li huma ma setgħux jinqdew bil-post, l-attur rikonvenzjonat jaħti għad-danni li huma ġarrbu; (iii) tillikwida d-danni minnhom imġarrba; u (iv) tikkundanna lill-attur rikonvenzjonat iħallashom id-danni hekk likwidati;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-attur fil-11 ta’ April, 2000, għall-Kontro-Talba tal-imħarrkin li biha laqa’

[1] Li jġibu €1712.09 fi flus tal-lum

għall-azzjoni rikonvenzjonali tagħhom billi qal li din kienet waqgħet bil-preskrizzjoni tas-sentejn maħsuba fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili. Laqa' wkoll billi qal li l-ewwel talba ma setgħetx issir f'azzjoni rikonvenzjonali. Ċaħad li l-kitba kienet nulla jew li l-bini mikri ma kellux il-permessi kollha meħtieġa, u għalhekk ċaħad li kellu jagħmel tajjeb għal xi danni mġarrba mill-imħarrkin;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-14 ta' April, 2000[2], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' l-provi li kellhom iressqu l-partijiet;

Rat ix-xhieda mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tat-30 ta' Ottubru, 2003[3], li bih tat żmien lill-attur biex iressaq is-sottomissjonijiet tiegħu tal-għeluq permezz ta' Nota;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attur fit-13 ta' Jannar, 2004[4];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fid-9 ta' Marzu, 2004[5], bi tweġiba għal dik tal-attur;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għat-tneħħija ta' inkwilini minn post mikri lilhom minħabba li naqsu li jħallsu l-kera fiż-żmien miftiehem, b'kontro-talba min-naħa tal-inkwilini biex iwaqqgħu l-ftehim tal-kera minħabba li l-post ma kienx mibni skond il-liġi u ma setax jintuża għall-iskop li għalih

[2] Paġ. 24 tal-proċess
[3] Paġ. 181 tal-proċess
[4] Paġġ. 183 – 6 tal-proċess
[5] Paġġ. 187 sa 192 tal-proċess

kien inkera, u għall-kundanna u l-ħlas tad-danni minn min krihulhom;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-attur huwa wieħed mis-sidien tal-post bin-numru mitejn u sebgħa u sittin (267), fi Triq l-Imdina, Ħal Qormi. Fl-1993, l-Awtorita' tal-Ippjanar ta' Malta laqgħet talba biex jingħata permess biex il-post jinbidel minn remissa għal skola tat-tagħlim tas-sewqan[6]. Sa minn dik is-sena, l-Kummissarju tal-Pulizija ħareġ il-liċenza tal-użu tal-post bħala ufficċju tal-imsemmija skola[7] u ma kien hemm l-ebda liċenza oħra applikabbli għal dak il-post[8];

Illi fit-18 ta' Frar, 1998[9], l-attur (u oħrajn) taw b'kirja lill-imħarrkin il-post 267, Triq l-Imdina, Ħal Qormi, għal żmien ħames (5) snin minn dak inhar u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma, fosthom il-ħlas ta' tliet liri Maltin (Lm 3) kera kuljum li titħallas kull xahrejn bil quddiem. L-imħarrkin kellhom il-jedd "fid-diskrezzjoni assoluta tagħhom" li jġeddu l-kirja għal perjodi oħrajn ta' ħames snin kull wieħed, b'dan li kull darba l-kera jogħla bi ħmistax fil-mija (15%) mill-kera dovut fil-perjodu ta' qabel. Huma kellhom il-jedd li jissullokaw u kif ukoll li, wara li tgħaddi l-ewwel sena, jtemmu l-kirja f'kull żmien imbasta jagħtu lis-sidien avviż bil-miktub minn qabel ta' xahar. Il-post kien "qed jinkera għal skopijiet kummerċjali u l-Inkwilini għandhom id-dritt li jeserċitaw qualsiasi attivita' kummerċjali minnu". Fiż-żmien li sar il-ftehim, il-post ma kellux servizzi ta' dawl u ilma, imma l-kerrejja ngħataw il-permess li japplikaw għalihom huma. Dak inhar li saret il-kitba, l-imħarrkin intrabtu li jħallsu s-somma ta' elfejn lira Maltija (Lm 2,000) fi żmien tlitt ġimgħat lil James u Graziella miżżewġin Manġion talli dawn irrinunzjaw għall-kirja li kellhom tal-post sa dak inhar[10]. Dak l-ammont kien tħallas[11];

[6] Dok "JC2", f'paġ. 35 tal-proċess
[7] Dokti f'paġġ. 36 – 7 tal-proċess
[8] Xhieda tal-Ispettur Paul Bond 15.1.2001, f'paġġ. 47 – 8 tal-proċess
[9] Dok "JC", f'paġġ. 30 – 3 tal-proċess
[10] Dok "EA6", f'paġ. 122 tal-proċess
[11] Xhieda ta' James Manġion 11.3.2003, f'paġ. 175 tal-proċess

Illi f'Novembru tal-1998, il-Perit Edwin Mintoff ressaq applikazzjoni quddiem l-awtorita' kompetenti f'isem l-imħarrek Galea biex jitlob li jingħata permess biex minn skola tat-tagħlim tas-sewqan il-post jibda jintuża bħala ħanut li jbigħ il-ħelu (*confectionery*) u ħwejjeġ oħra tal-ikel[12]. It-talba ma ntlaqgħetx f'Lulju tal-1999[13], u waħda mir-raġunijiet li ngħataw lill-imħarrek Galea aktar tard f'dak l-istess xahar kienet li l-ewwel sular fuq il-post kien inbena kollu bla permess[14];

Illi l-imħarrkin ħallsu l-kera tal-post bejn April tal-1998 u April tal-1999[15]. Ċekk bil-ħlas tal-kera (Lm 183) maħruġ f'Lulju tal-1999[16] mill-kont tal-imħarrkin u mibgħut lill-attur baqa' ma ssarrafx minkejja li l-attur ippreżentah għat-tisrif ("*referred to drawer*"). B'ittra legali tat-23 ta' Novembru, 1999[17], l-imħarrkin talbu lill-attur biex jersaq għal-likwidazzjoni tad-danni. Fit-13 ta' Jannar, 2000, l-attur weġibha permezz ta' avukat;

Illi l-kawża nfetħet fis-26 ta' Jannar tal-2000. F'Marzu tal-2000, l-imħarrkin iddepożitaw iċ-ċwievet tal-post b'Ċedola taħt l-awtorita' tal-Qorti[18] u l-attur ġabarhom minn hemm ftit wara[19]. F'Ġunju tal-2000, l-attur applika mal-MEPA biex tagħti permess biex il-post jinbidel minn skola għat-tagħlim tas-sewqan għal ħanut jew pizzerija. It-talba ma ntlaqgħetx b'deċiżjoni meħuda f'Settembru tal-2000[20]. L-attur appella minn dik id-deċiżjoni, u l-Bord tal-Appelli tal-Ippjanar laqa' l-appell fid-19 ta' Lulju, 2002, u ordna li jinħareġ il-permess mitlub[21]. Fit-3 ta' Settembru, 2002, inħareġ il-permess mill-MEPA[22];

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> li jinstiltu mill-fatti kif jirriżultaw mill-atti tal-kawża. Jibda biex jingħad li minħabba xi ġrajja li seħħew wara li nfetħet il-kawża, il-qagħda tal-partijiet inbidlet. Fl-ewwel lok, ladarba f'Marzu

[12] Dok "MD", f'paġġ. 62 – 3 tal-proċess
[13] Dok "MD1", f'paġ. 64 tal-proċess
[14] Dok "MD2", f'paġ. 65 tal-proċess
[15] Dokti "EA3" u "EA4", f'paġġ. 112 u 116 sa 120 tal-proċess
[16] Dok "JC1", f'paġ. 34 tal-proċess
[17] Dok "EA", f'paġġ. 100 – 1 tal-proċess
[18] Dok "EA2", f'paġ. 104 tal-proċess
[19] Xhieda tiegħu 20.7.2000, f'paġ. 39 tal-proċess
[20] Dok "RA1", f'paġ. 58 tal-proċess
[21] Dok "DC", f'paġġ. 148 – 152 tal-proċess
[22] Dok "DC1", f'paġġ. 166 – 9 tal-proċess

tal-2000, l-imħarrkin iddepożitaw iċ-ċwievet tal-post taħt l-awtorita' tal-Qorti u l-attur irtirahom u ħa lura l-pussess tal-istess post, jiġi li t-tieni talba attriċi m'għadx hemm bżonn li wieħed jikkunsidraha aktar. Kemm hu hekk, l-attur innifsu fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu[23] jiddikjara li m'għadux jinsisti fuq it-tieni talba tiegħu. Fit-tieni lok, u fl-istess Nota, huwa rtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu għall-Kontro-Talba tal-imħarrkin (l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni), u għalhekk il-Qorti m'għandhiex għalfejn tqisha aktar;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**eċċezzjoni dwar is-siwi tal-kontrotalba**, l-attur rikonvenut jisħaq li talba għal dikjarazzjoni li ftehim ma jiswiex m'hemmx postha f'azzjoni rikonvenzjonali. Huwa jgħid li ladarba l-imħarrkin m'humiex qegħdin jitolbu xi dritt li joħroġ mill-ftehim tal-kirja, imma biss li l-istess ftehim jitqies bla ebda siwi, l-istess imħarrkin kien messhom ressqu kawża *ad hoc* biex jitlobu dik in-nullita';

Illi din l-eċċezzjoni m'hijiex tajba. Il-proċedura tal-azzjoni rikonvenzjonali hija maħsuba fl-artikolu 396 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta sewwasew biex f'kull kawża l-parti mħarrka tista' tressaq kontro talba li tkun marbuta mal-azzjoni ewlenija. Dak li trid il-liġi hu li dik l-azzjoni rikonvenzjonali tkun ġejja mill-istess fatt, mill-istess kuntratt jew mill-istess titolu li minnu tkun ġejja l-azzjoni ewlenija, jew meta l-azzjoni rikonvenzjonali tkun maħsuba biex biha l-imħarrek ikun jista' jpaċi l-kreditu mitlub mill-attur fl-azzjoni ewlenija jew li b'xi mod ieħor iġib fix-xejn dik l-azzjoni jew iwaqqaf l-effetti tagħha. Dak li titlob il-liġi hu li min iressaq talba rikonvenzjonali ma jistax iressaqha fi kwalita' differenti minn dik li fiha jkun tħarrek fl-azzjoni ewlenija[24]. Din il-Qorti, wara li ħasbet sewwa fuq il-portata tal-kliem tal-paragrafu (b) tal-artikolu 396, issib li dan ma jistax jiġi sewwa mfisser jekk mhux fid-dawl tal-kliem ewlieni ta' dak l-artikolu, u preċiżament mal-ħtieġa li bejn talba u kontro-talba jrid ikun hemm konnessjoni u li tali konnessjoni trid tinstab bejn l-istess partijiet[25];

[23] Paġġ,. 183 – 4 tal-proċess
[24] Art. 400 tal-Kap 12
[25] Ara, per eżempju, P.A.**7.12.1987** fil-kawża fl-ismijiet ***Cutajar vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **LXXI.iii.736**)

Illi l-Qorti tqis li fl-azzjoni tal-lum, l-attur irid li l-imħarrkin jitkeċċew minn post li huwa krielhom għaliex huma naqsu li jħallsu l-kera kif miftiehem (talba li issa irrinunzja għaliha) u kif ukoll il-kundanna tagħhom għall-ħlas tal-kera msemmi. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jgħidu li l-ebda kera ma hija dovuta minnhom għaliex, ibda biex, il-ftehim tal-kirja nnifsu ma jiswiex. Jiġifieri, l-istess ftehim li l-attur jistrieħ fuqu biex iressaq it-talbiet tiegħu huwa l-qofol tal-azzjoni rikonvenzjonali mressqa mill-imħarrkin;

Illi l-fatt li l-pretensjonijiet tal-attur huma mibnija fuq il-presuppost tal-validita' tal-ftehim filwaqt li l-kontro-pretensjonijiet tal-imħarrkin jinbnew fuq il-presuppost tan-nuqqas ta' siwi tal-istess ftehim ma jnaqqas xejn mill-elementi mitluba mil-liġi biex titressaq l-azzjoni rikonvenzjonali. Is-suġġeriment innifsu tal-attur (jiġifieri dak li l-imħarrkin messhom ressqu talba *ad hoc* biex jitolbu n-nullita' tal-kuntratt) huwa xhieda tas-siwi tal-kontro-talba li saret, għaliex, għal kull fini tal-liġi, l-azzjoni rikonvenzjonali mressqa fi Tweġiba Maħlufa titqies dasslikieku kienet kawża mressqa għal rasha b'Rikors Maħluf[26], u dik l-azzjoni tibqa' fis-seħħ ukoll jekk l-attur jirrinunzja għall-azzjoni ewlenija[27];

Illi għalhekk dik l-eċċezzjoni tal-attur m'hijiex sejra tintlaqa';

Illi l-Qorti sejra tgħaddi issa biex tqis is-**siwi tal-azzjoni rikonvenzjonali** tal-imħarrkin. L-għan ewlieni tal-imsemmija azzjoni jidher li hu d-dikjarazzjoni li l-kitba tat-18 ta' Frar, 1998, titqies li ma għandha l-ebda siwi. Jekk jintlaħaq dan l-għan, l-imħarrkin ikunu jistgħu jistrieħu fuq l-għan sekondarju li jeħilsu mill-obbligu li jridu jħallsu l-kera, għaliex ladarba l-kera hija rabta li toħroġ mill-ftehim tal-kirja, dik ir-rabta taqa' jekk kemm-il darba l-ftehim jinstab li ma jiswiex;

Illi r-raġuni waħdanija li l-imħarrkin iġibu 'l quddiem biex juru għaliex il-ftehim tal-kirja għandu jitqies null hi li l-post mikri lilhom ma setax jintuża għall-għan li għalih inkera

[26] Art. 398(3) tal-Kap 12
[27] Art. 401 tal-Kap 12

minħabba li ma nħarġux il-permessi tal-kummerċ mitluba minnhom għaliex il-post ma kienx mibni skond il-permessi approvati mill-awtoritajiet kompetenti. Huma jgħidu li l-attur ħbielhom dak il-fatt meta saret il-kirja;

Illi minn dak li joħroġ mill-atti tal-kawża, jirriżulta li huwa minnu li għal xi żmien wara li saret il-kirja l-Awtorita' tal-Ippjanar (kif kienet magħrufa l-MEPA dak iż-żmien) kienet irrifjutat li tilqa' t-talba tal-imħarrek Galea biex il-post jinħariġlu permess biex jintuża bħala *confectionery* jew ħanut li jbigħ l-ikel. Huwa minnu wkoll li waħda mir-raġunijiet li ngħatatlu meta staqsa għaliex it-talba ma ntlaqgħetx kienet għaliex "irriżulta" li l-bini tas-sular ta' fuq il-post mikri ma kellux permessi tal-bini. Madankollu, mill-atti tal-kawża jirriżultaw ukoll tliet fatturi oħrajn: fl-ewwel lok, il-bini fl-ewwel sular m'huwiex tal-attur u s-sidien l-oħrajn tal-post mikri lill-imħarrkin, iżda nbena minn u huwa ġid ta' terzi; fit-tieni lok, l-istess awtoritajiet kompetenti nstab li ma kellhomx raġun jiċħdu l-permess mitlub u fil-fatt kienu ordnati minn Bord tal-Appell tal-Ippjanar biex joħorġu l-permess u attwalment ħarġu dak il-permess; u fit-tielet lok, fiż-żmien li saret il-kitba tal-kirja, l-post kien diġa' jgawdi minn liċenza dwar attivita' kummerċjali li kienet issir minn ġewwa fih. Filwaqt li jista' jkun li l-imħarrkin setgħu ma kinux jafu sewwa biċ-ċirkostanzi eżatti dwar l-ewwel żewġ fatturi saż-żmien li ħelsu miċ-ċwievet tal-post, ma jistax ikun ma kinux jafu bit-tielet fattur sa minn dak inhar li krewh. Dan jingħad għaliex huma ħallsu "rigal" biex il-kerrejja ta' qabilhom ħarġu mil-post li kien jintuża minnhom bħala uffiċċju tal-iskola tat-tagħlim tas-sewqan, u kif ukoll għaliex meta ressqu l-applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar kienu talbu l-bdil tal-użu minn skola tat-tagħlim tas-sewqan għal fond kummerċjali li jbiegħ l-ikel jew *confectionery*;

Illi huwa ċar ukoll li l-azzjoni rikonvenzjonali tinbena fuq in-nullita' tal-kuntratt tal-kirja. Biex kuntratt jitqies mingħajr siwi jeħtieġ ikun hemm nuqqas f'xi waħda jew aktar mir-rekwiżiti essenzjali maħsuba fil-liġi sabiex kuntratt ikun jiswa[28]. "*Il contratto, e, piu` in generale, il negozio non e`*

[28] Art. 966 tal-Kap 16

valido quando non risponde ai requisiti indicati dalla legge (ad esempio, requisiti di forma); in tal caso si dice che il contratto e` nullo; oppure quando e` stato concluso in particolari circostanze che hanno viziato la formazione o la dichiarazione di volonta` (errore materiale, violenza subita dalla parte che non intendeva accettare le condizioni proposte dall'altra, raggiro subito da una delle parti); in tal caso si dice che il contratto e` annullabile"[29]. Jidher li l-imħarrkin jorbtu din il-kawżali tan-nuqqas ta' siwi minnhom allegat dwar il-kuntratt tal-kirja tal-post mal-qerq imħaddem mill-attur (u mis-sidien l-oħrajn) li ħbielhom il-fatt li l-post ma kienx mibni skond il-permessi maħruġa;

Illi ladarba l-imħarrkin jibnu l-każ kollu tagħhom fuq l-allegata mala fidi tal-attur, u jallegaw li kienet determinanti biex għawġet il-kunsens tagħhom biex tħajru jidħlu għall-kirja, dan ifisser li jitwieldu żewġ konsiderazzjonijiet legali. L-ewwel konsiderazzjoni hi li dik il-kawżali hija raġuni ta' annullabilita' tal-ftehim u mhux ta' nullita' *ab initio*, li jfisser li l-kuntratt ikun jeżisti sakemm ma jitwaqqax[30]. It-tieni konsiderazzjoni hi li ladarba l-għamil doluż ma jistax ikun preżunt imma jmisssu jkun ippruvat[31], jaqa' fuq l-imħarrkin rikonvenjenti l-piż li jippruvawh kif imiss fil-konfront tal-attur[32];

Illi tajjeb li jingħad li għal ċertu tul ta' żmien wara li saret il-kitba tal-kirja, l-imħarrkin kien u jużaw il-post bħala stabiliment kummerċjali f'sura ta' *take away*[33], filwaqt li kienu jinqdew b'ġar biex jisselfu d-dawl mingħandu[34]. Dan baqgħu jagħmluh minkejja li ma kellhomx permessi biex jaħdmu f'dak il-ġeneru ta' negozju. Kien biss lejn tmiem is-sena 1999 li lmentaw mal-attur li l-permess li kienu applikaw għalih ma kienx inħareġ. L-attur wera li ma kienx jaf xejn bil-każ. Dan kollu qiegħed jissemma għaliex jekk inhu minnu li l-kunsens tal-imħarrkin kien karpit b'xi qerq minħabba l-istat ta' illegalita' li jgħidu li

---

[29] G. Alpa <u>*Corso di Diritto Contrattuale*</u> (Cedam 2006), paġ. 120
[30] P.A. DS **6.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Busuttil et vs Carmen Taliana***
[31] Art. 981(2) tal-Kap 16
[32] App. Kumm. **31.3.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Farruġia et*** (Kollez. Vol: **Ll.i.546**)
[33] Xhieda ta' Raymond Azzopardi u James Manġion 16.3.2001, f'paġġ. 69 u 71 tal-proċess
[34] Xhieda ta' Carmel Vella 22.5.2001, f'paġġ. 78 – 9 tal-proċess

kellu l-bini tal-post, ma fissrux għaliex, fl-istess żmien, dehrilhom li kellhom jinqdew bl-istess post għall-iskop preċiż li riduh imma meta kienu jafu wkoll li ma kienx għad hemm il-permessi relativi. Għalihom, milli jidher, bil-permess u mingħajru ħadmu fil-post xorta waħda. Il-Qorti ma ssibx li din hija mġiba ta' min ikun tassew ġie mqarraq;

Illi huwa minnu li jinsab stabilit li f'każ ta' kirja ta' post għal użu kummerċjali, l-kerrej għandu kull jedd itemm il-ftehim jekk kemm-il darba ma jinħarġux il-permessi meħtieġa biex dak il-post ikun jista' jintuża għall-iskop li għalih inkera[35]. Iżda dan il-fatt ma jġibx in-nullita' tal-ftehim li jkun sar, daqskemm joħloq ċirkostanza li tagħti lok għat-tħassir jew rexissjoni tiegħu. Mela, l-fatt li sa dak inhar li l-imħarrkin rikonvenjenti iddepożitaw iċ-ċwievet tal-post taħt l-awtorita' tal-Qorti ma kienx għadu nħareġ il-permess li għalih kienu applikaw (anzi, kien miċħud), dan ma jwassalx għal sejbien tan-nullita' tal-ftehim tal-kirja li kien sar mal-attur u mas-sidien l-oħrajn;

Illi mbagħad, fil-każ tal-lum kien hemm żewġ ċirkostanzi partikolari oħra li mhux ta' min jinsa. L-ewwel ċirkostanza kienet il-ftehim innifsu. Fil-kitba tal-kirja, l-imħarrkin ingħataw post biex jintuża għal kull sura ta' kummerċ u mhux għal xi raġuni speċifika. Kien mogħti lill-imħarrkin il-jedd li jagħżlu huma u ma rabtux lis-sidien biex japplikawlhom u jħabirku huma għall-kisba tal-permessi. Kif ingħad, fiż-żmien tal-kirja, l-post kien diġa' jgawdi minn permessi tal-kummerċ u dan il-fatt ma kienx wieħed ivvintat mis-sidien. Kien ukoll fatt li fiż-żmien li saret il-kirja l-post lanqas kien għadu moqdi mis-servizzi ta' dawl u ilma, u l-imħarrkin infushom ingħataw is-setgħa li japplikaw huma (u mhux imponew dan l-obbligu fuq is-sidien) għall-provvista tal-imsemmija servizzi. It-tieni ċirkostanza hi li r-raġuni (li wara ħareġ li kienet waħda żbaljata) li ngħatat biex tfisser għaliex iċċaħħad il-ħruġ tal-permess li għalih applikaw l-imħarrkin kienet raġuni li twieldet u saret mill-imġiba ta' terzi (jiġifieri l-Awtorita' tal-Ippjanar) u mhux mill-attur (u/jew xi wieħed mis-sidien l-oħrajn tal-post mikri) jew b'xi provokazzjoni min-naħa

[35] App. Ċiv. **4.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Amabile Azzopardi et vs Joseph Gatt et***

tiegħu. Il-Qorti ma taħsibx li wieħed jista' jattribwixxi qerq lill-attur fuq għamil żbaljat ta' terz, ukoll jekk tali terz ikun awtorita' pubblika. Mhux talli l-attur ma ħalaqx ix-xkiel biex it-talba tal-imħarrkin ma tintlaqax, talli jidher li huwa nnifsu ressaq applikazzjoni għall-ħruġ tal-permess. Il-Qorti ma tara l-ebda mġiba qarrieqa min-naħa tal-attur f'dan kollu;

Illi l-Qorti għalhekk tasal għall-fehma li r-raġuni miġjuba 'l quddiem mill-imħarrkin rikonvenzjonanti biex il-ftehim tal-kirja jitqies mingħajr siwi ma tirriżultax. Lanqas ma jirriżulta li l-attur (jew xi wieħed ieħor mis-sidien tal-post) wera xi ħażen, jew ħeba xi fatt minnu magħruf bi ħsara tal-imħarrkin. Ladarba t-talbiet għad-danni fl-azzjoni rikonvenzjonali tal-imħarrkin huma mibnija fuq l-imġiba tal-attur rikonvenzjonat, isegwi li tali talbiet m'humiex mistħoqqa billi ma ntweriex li l-attur mexa magħhom b'qerq jew ħażen, u billi d-danni li l-imħarrkin rikonvenjenti qegħdin ifittxu huma dawk imnissla direttament mill-qerq allegat;

Illi għalhekk, it-talbiet rikonvenzjonali m'humiex sejrin jintlaqgħu;

Illi għal dak li jirrigwarda t-**tielet talba attriċi** jidher li s-somma mitluba tirrappreżenta l-kera ta' mitejn u ħamsa u erbgħin (245) jum bir-rata ta' Lm 3 kuljum kif miftiehem fil-kuntratt. Jekk wieħed iqis l-aħħar kera li tħallas mill-imħarrkin (f'April tal-1999) sal-jum li fih infetħet il-kawża, wieħed isib li l-ammont mitlub jaqbel mal-għadd ta' jiem li għaddew bla ma kienet tħallset il-kera. Il-ħlas tal-kera huwa dokumentat[36]. Għalkemm l-imħarrek Attard jgħid[37] li l-kera tħallas sa Ġunju tal-1999, ma jidhirx li din id-dikjarazzjoni għandha mis-sewwa. Dan jingħad għaliex kieku kien il-każ, ma jispjegax għaliex l-attur kien għad għandu f'idejh (u eżebit minnu (Dok "JC1") fl-atti ta' din il-kawża, ċekk bl-istess ammont u fl-istess żmien li baqa' ma ssarrfx wara li baqa' jippreżentah għall-ħlas sa Novembru tal-1999;

---

[36] Dok "EA4", f'paġġ. 116 – 120 tal-proċess
[37] Xhieda tiegħu 3.4.2002, f'paġ. 131 tal-proċess

Illi, fid-dawl ta' dawn il-fatti, l-Qorti ssib li s-somma mitluba mill-attur hija mistħoqqa;

Illi, fl-aħħarnett, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom[38] l-imħarrkin qanqlu l-kwestjoni tan-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju, minħabba li huwa l-attur waħdu li mexxa l-kawża, filwaqt li hemm nies oħra li huma sidien ukoll tal-post mikri minbarra l-attur. Il-Qorti ma tistax tqis din is-sottomissjoni għax ma saritx bħala eċċezzjoni formali u lanqas qatt ma kienet issemmiet f'xi waqt qabel matul is-smigħ tal-kawża;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tastjeni milli tqis aktar l-ewwel talba attriċi u dan fid-dawl tad-degriet mogħti fit-8 ta' Marzu, 2000;

Tastjeni milli tqis aktar it-tieni talba attriċi billi l-attur irrinunzja għaliha matul is-smigħ tal-kawża ladarba reġa' ħa lura l-pussess tal-post;

Tastjeni milli tqis iżjed l-ewwel eċċezzjoni tal-attur għall-kontro-talba u dan billi l-attur rikonvenut irrinunzja għaliha;

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-attur għall-kontro-talba billi m'hijiex mistħoqqa fid-dritt;

Tiċħad l-ewwel talba rikonvenzjonali billi ma jirriżultax li kien hemm raġunijiet tajba li l-ftehim ta' kirja magħmul fit-18 ta' Frar, 1998, jitqies mingħajr siwi;

Tiċħad ukoll it-talbiet rikonvenzjonali l-oħrajn billi huma konsegwenzjali għall-ewwel talba u billi ma jirriżultawx mistħoqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrkin biex iħallsu lill-attur is-somma ta' elf seba' mija u tnax-il euro u disa' ċenteżmi (€1,712.09) rappreżentanti l-kera mhux

[38] Paġġ. 188 – 9 tal-proċess

imħallas mill-imħarrkin dwar il-fond 267, Triq l-Imdina, Ħal Qormi; u

Tordna li l-imħarrkin iħallsu l-**ispejjeż kollha tal-kawża**

< Sentenza Finali >

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