MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 718/2004

Jesper's Limited

vs

M.R. Properties Company Limited

Il-Qorti,
Rat ic-citazzjoni tas-socjeta attrici tat-28 ta' Settembru 2004 li tghid hekk:

Illi permezz ta' konvenju datat 23 ta' Settembru, 2000 kif sussegwentement imgedded fl-20 ta' Gunju, 2001 (Dok. A), is-socjeta attrici obbligat ruhha li tixtri u takkwista zewg garages numru 22 u 23, fi Triq bla isem tal-Handaq, Hal Qormi inkluz il-warehouse sovrappost minghand is-socjeta konvenuta versu l-prezz patwit ta' mija u sebghin elf Lira (Lm170,000) u b'dawk l-pattijiet u kondizzjonijiet

hemm stipulati fosthom (Klawzola numru 13) li l-konvenju huwa "soggett li johrog l-permess ghal Bakery";

U peress illi fuq l-konvenju s-socjeta attrici hallset lis-socjeta konvenuta s-somma ta` ghoxrin elf lira (Lm20,000) bhala depozitu akkont tal-prezz b'dan li (klawzola 11) f'kaz li x-xerrej jonqos li jaddivjeni ghal-kuntratt definittiv minghajr raguni valida fil-Ligi, din is-somma tintilef favur il-venditur;

U peress illi l-kuntratt definittiv ma sarx billi l-permess ta' Bakery ma harigx ghal ragunijiet indipendenti mis-socjeta attrici, b'dan li sehhet il-kondizzjoni risoluttiva u b'hekk id-depozitu tal Lm20,000 imhallas fuq il-konvenju mis-socjeta attrici lis-socjeta konvenuta sar dovut lura lis-socjeta attrici;

U peress illi s-socjeta konvenuta ghalkemm interpellata tirrestitwixxi din is-somma ta` Lm20,000 baqghet inadempjenti;

Tghid is-socjeta konvenuta ghaliex.-

1. M'ghandux jigi ddikjarat u deciz minn din il-Qorti illi s-socjeta attrici kellha raguni valida fil-Ligi biex ma tersaqx ghall-kuntratt definittiv ta' komprovendita tal-fondi fuq imsemmija u li ghalhekk is-somma ta' ghoxrin elf lira (Lm20,000) mhallsa fuq il-konvenju hija dovuta lura lis-socjeta attrici, u

2. Konsegwentement, ma ghandiex tigi kkundannata thallas lis-socjeta attrici s-somma ta' ghoxrin elf lira (Lm20,000) flimkien mal-imghaxijiet legali mit-23 ta` Lulju, 2001.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tac-cedola tal depozitu tal-4 ta' Ottubru, 2001 u tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Settembru, 2002 u bl-imghaxijiet legali ulterjuri sad-data tal-effettiv pagament kontra s-socjeta konvenuta li minn issa qed tigi ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhorn jigu michuda bl-ispejjez kontriha stante li, kif ser jigi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, in-nuqqas tas-socjeta attrici li tersaq ghall-kuntratt definittiv in ezekuzzjoni tal-ftehim preliminari de quo ma kienx raguni valida fil-Ligi u b'hekk ghandu jsehh dak miftiehem bejn il-partijiet bil-klawsola numru 11 tal-istess ftehim preliminari (Dok 'A' fil-process) fis-sens li s-somma ta' Lm 20,000 intilfet mis-socjeta attrici a favur is-socjeta eccipjenti;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-relazzjoni tal-Perit V.Schembri a fol. 266 et seq. tal-process;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Fl-affidavit tieghu Alfred Mallia, direttur tas-socjeta attrici, ighid li flimkien ma’ Anna Julia Nielsen kien dahal f’konvenju f’isem il-kumpannija Jesper’s Ltd fuq proprjeta fil-Handaq bl-idea li jittrasferixxu l-business li kellhom f’Bugibba ghal post akbar. Il-konvenju kien soggett ghal klawzola li johrog permess ghal Bakery. Wara li saru r-ricerki mal-Planning Authority, iddahhlet applikazzjoni[1] formali biex il-bini jsirlu “change of use from storage to bakery and installation of display signs”. Ghalkemm ic-cwievet kienu ghandhom biex jaghmlu xi xogholijiet, il-venditur baqa’ jikri l-post lil terzi, u ghalhekk ix-xoghol ma

[1] Fix-xhieda tieghu moghtija fis-27 ta’ Mejju 2005 a fol 64 ix-xhud ikkorreggi ruhhu u ighid li d-data li saret l-applikazzjoni kienet fil-20 ta’ Ottubru 2000 u d-data tat-30 ta’ Novembru 2000 hija il-validation date ta’ dik l-applikazzjoni. L-applikazzjoni qeda a fol. 51 Dok. JF1 ezibit minn Joseph Farrugia.

setax jibda. Il-proprjeta fil-fatt baqghet okkupata mill-konvenuti jew minn terzi persuni. Ir-risposta tal-MEPA harget fil-25 ta’ Mejju 2001 fejn fost affarijiet ohra talbet “to submit proposal on how it is intended to safeguard the foodstuffs proposed to be produced for human consumption from dust particles and obnoxious smells emitted by potential industrial entities close by the proposed bakery”. Il-MEPA tawlet ukoll iz-zmien li fih setghet tikkunsidra l-applikazzjoni. Il-konvenju gie imgedded ghal xahar iehor. Fil-15 ta’ Gunju 2001 il-Perit tas-socjeta attrici l-AIC Robert Musumeci kiteb lil PA fejn qalilhom “please note that we cannot secure a 100% dust free system since we cannot regulate the type of industrial activity in the immediate future” u talab “Whether the PA is in a position to affirm that no permits related to industrial activity that could potentially emit obnoxious smells and dust will be granted in the immediate future” (Dok. JF a fol. 50). Il-PA wiegbet fid-9 ta’ Ottubru li “The PA hereby refuses permission for the development described above for the following reasons: (1) The proposal does not comply with the requirements of the Department of Public Health” (fol. 61 Dok. JF4). Fis-6 ta’ Awwissu l-Avukat taghhom kiteb lill-konvenuti fejn qalihom li peress illi ma harigx il-permess il-kuntratt ma setax isir. Billi l-konvenuti ma accettawx li jiehdu lura l-kopja tac-cwievet li kellha s-socjeta` attrici, dawn gew depozitati l-Qorti. Ighid li hafna milli negozjati u diskuzzjonijiet kienu jitmexxew minn huh Anthony Mallia li llum huwa mejjet.

Fuq kontroezami wiegeb li meta ma harigx il-permess tal-MEPA, kontra qalbhom, huma ffirmaw kuntratt (datat 29 ta’ Ottubru 2001) mal-Village Bakery u llum qeghdin bi shab maghhom u qed joperaw minn fabbrika li kienet ta’ Andrews Feeds. Il-kumpannija gdida jisimha “Danish Bakery Ltd C7921”. Is-shares huma maqsumin 65% ghand Corinthia Palace Hotel Co.Ltd. u 35% fuq Jesper’s Ltd.

Il-Perit Robert Musumeci fl-affidavit tieghu ighid li kien pprezenta l-applikazzjoni mal-MEPA ghall-“change of use from storage to bakery and installations of display signs”. Din l-applikazzjoni saret in konformita’ mal- proceduri

stipulati tal-Awtorita u giet validata u processata. Il-MEPA rrifjutat l-applikazzjoni fid-19 ta' Settembru 2001 ghar-ragunijiet impossibili li tissuperahom u kien ta parir lis-socjeta` attrici biex ma tahlix flus u hin fl-appell. Ir-raguni tar-rifjut kienet li l-MEPA ma tippermettiex bejgh ta' hobz mill-bakery billi imponew kondizzjoni (fost affarijiet ohra) illi jkun garanit li l-ambjent kollu (bakery u hanut) ikunu 'dust free'.

Meta xehed quddiem il-Qorti huwa qal li kien hemm rakkomandazzjoni li giet accettata mid-DCC li l-attivita ta' bakery ma setghetx tigi accettata mid-Dipartiment tas-Sahha Pubblika. F'kaz bhal dan ma tantx hemm flessibilita x'wiehed jista' jaghmel. Hu ma seta jaghmel xejn ghax is-sit huwa dak li hu. Kieku fil-madwar kien hemm residenzi, kieku wiehed forsi seta jasal u jaderixxi b'xi mod.

Fuq kontroezami wiegeb li hu ma kkostatax jekk fil-vicinanzi hemmx bakeries ohra qed joperaw u jekk hemm, ma jafx jekk humiex 100% 'dust fall' skond ir-rekwiziti li talbu lilhom il-Public Health.

Ronnie Micallef, direttur tas-socjeta konvenuta, xehed li kien ghamel konvenju mas-socjeta attrici. L-atturi kienu ser jaghmlu forn hemmhekk biex jahdmu u jbieghu l-hobz, izda imbaghad is-sensala qalulu li l-atturi mhux se jaghmluh ghax kienu xtraw l-Andrews. L-atturi infurmaw li l-forn ma jistax isir ghax hemmhekk ma johrogx il-permess. Izda fl-istess area hemm confectionery u forn bil-permess. Skond il-konvenuti r-raguni vera ghaliex ma sarx il-kuntratt hija ghax l-atturi inghaqdu ma' Andrews.

Joseph Farrugia, li jahdem il-MEPA, xehed dwar l-applikazzjoni in kwistjoni u qal li minn naha tal-Public Heath Department kienu rcevew ittra (Dok. JF3 a fol. 60; Dok. JF5 a fol. 62 u Dok. JF6 a fol. 63) fejn kienet obbligathom li, minhabba n-natura tax-xoghol imsemmi fl-applikazzjoni, huma riduhom li jiggarantixxu li ma jkunx hemm kontaminazzjoni mit-trab. Billi dana ma setghax jig garantit, l-applikazzjoni giet rifjutata. Ighid li qabel ma tidhol id-DCC fil-kwistjoni, id-direttorat jibghat rapport

(Dok. JF2 a fol. 57) lill-perit tal-applikant u jtih zmien biex wiegeb. F'dan il-kaz meta baghtu r-rapport lill-perit, huma ma rcevewx risposta u mbaghad id-DCC irrifjutat l-applikazzjoni (Dok. JF4 a fol. 61). Ma jafx jekk il-perit kellux laqghat mad-desk officer. Is-site hija wahda industrijali.

Ivor Robinich, Senior Enforcement Officer u rapprezentant legali mal-MEPA, pprezenta kopja tal-file PA 5614/2000 Dok. IR (fol. 93) bl-applikazzjoni li kienu ghamlu l-atturi; id-Dok. IRI (fol. 100 et seq.) applikazzjoni PA 6778/2000 u permess mahrug fil 5 ta' Lulju 2001 f'isem Anthony Vella; location: Plot 12, Triq it-Tigieg, Tal-Handaq l/o Qormi. Proposal: Change of use from store to nougat manufacture and confectionery; Dok. IR2 (fol. 104 et seq.) kopja tal-permess tal-applikazzjoni PA 2009/2002 datat 15 ta' Ottubru 2002 li hareg f'isem Carmel Camilleri obo Camilleri Holdings; location: Plot 13-18, Triq it-Tigieg, l/o Qormi; proposal: Change of use of part of stores into confectionery and offices, including alterations and part sanctioning as built. Ipprezenta ukoll id-Dok. IR3 (fol. 112) li huma emendi tal-pjanta fl-applikazzjoni ta' Carmel Camilleri. L-applikazzjonijiet imsemmija jirreferu ghal generu li jaqa' taht l-istess klassi u qeghdin adjacenti ghal xulxin fl-istess triq.

Meta rega xehed fis-seduta tat-28 ta' Mejju 2007 (fol. 158 et seq.), dwar l-applikazzjoni PA 6778/00 (Dok. IR4 a fol. 134) ta' Anthony Vella, ix-xhud ippprezenta id-Dok. IR7 (fol. 157); u fir-rigward tal-permess PA 2009/02 ipprezenta d-Dok. IR6 (fol. 156), li huma korrispondenza mid-Dipartiment tas-Sahha mal-MEPA.

Caroline Grech, Principal Health Inspector fil-Food Safety Unit taht id-Direttorat tal-Ambjent, xehdet fir-rigward tal-applikazzjoni 2009/02 li kienet saret spezzjoni tal-post, u wara hargu l-lista ta' kondizzjonijiet lill-MEPA (Dok. CG a fol. 156). Fil-27 ta' Lulju 2007 kienet saret inspection biex jaraw jekk il-kondizzjonijiet imposti gewx segwiti, izda rrizulta li l-applikant ma kienx ghadu aderixxa mal-ewwel kondizzjoni imposta. Wara, kienu rcevew telefonata li l-xogholijiet kienu saru, ghalhekk rega saret inspection u

gie verifikat li fil-fatt ix-xoghol sar u ghalhekk inharget il-compliance letter. Fil-kaz ta' Camilleri il-parti fejn isir il-manufacturing tal-ikel hu fuq mentri l-loading u l-cold rooms huma isfel.

Rachel Mercieca, Assistant Principal Health Inspector fil-Food Safety Unit, xehdet li fil-kaz tal-applikazzjoni 2009/02 kienet ghamlet inspection fis-27 ta' Lulju 2007 izda ix-xogholijiet ma kienux ghadhom lesti, imbaghad regghet ghamlet inspection ohra fis-7 ta' Novembru 2007 u x-xogholijiet kollha fir-rigward tas-sahha, kienu lesti. Huma hargu l-compliance lill-MEPA. F'dan il-post hemm zewg sulari. Dwar l-ewwel kondizzjoni li kienet giet imposta fuq Camilleri (Dok. IR6 fol. 156), dawn ghamlu a ventilation system certifikata minn inginier li kienet in the manufacturing area, u fil-ground floor area ghandhom ante room ghal loading u unloading. Isfel m'ghandux open foodstuff, imma jkun in packed form. Huwa fl-interess tal-applikant li jara x'tip ta' filtration system ha jaghmel. Huma jridu jaraw kif se jqassmu l-post u l-Food Safety Unit imbaghad tara fejn hemm bzonn li ssir il-filtration system. Tista' ssir filtration system anke f'ante room fejn isir il-loading u unloading. B'referenza ghad-Dok. a fol. 10 u r-risposta tal-Perit Musumeci a fol. 11 tghid li m'hemmx ghalfejn li l-bieb jibqa' miftuh il-hin kollu jekk issir ante room b'mod li l-van jista' jidhol f'din ante room. Ghandek zewg bibien. Hemm metodu kif tista tahdem – a ventilated ante room u ssir bil-filtration system.

Il-Perit Valerio Schembri gie nominat mill-Qorti biex jaghmel il-konsiderazzjonijiet teknici, mitluba fir-rikors tas-socjeta konvenuta (fol. 203 et seq.), b'referenza specjali ghal Dok. D a fol. 10 tal-process. Hu rega sema xi xhieda li kienu diga xehdu quddiem dina l-Qorti.

Il-Perit Robert Musumeci xehed quddiemu fejn qallu li huwa kien wiegeb skond l-ittra a fol. 11 billi ha in konsiderazzjoni s-sit partikolari, tenut kont li l-area in kwistjoni hija karatterizzata minn sprayers u l-art, ossija t-triq ghandha mhijiex iffurmata[2]. Id-Dipartment tas-Sahha

[2] L-art giet asfaltata fl-2003 ara fol. 377

ma kienx ikkomunika mieghu u d-DCC rrifjuta l-applikazzjoni wara rakkomandazzjoni f'dana s-sens li tinsab a fol. 57 sa 59. Hu ma kkomunikax mad-Dipartiment tas-Sahha billi dawn ma jikkomunikawx mieghu izda mal-MEPA. Qal li hu ma kienx jaf bil-permessi li hargu ghall-applikazzjoni PA 6778/00 u PA 2009/02 u hadd ma kien gibdilu l-attenzjoni ghalihom.

Xehed ukoll John Attard Kingswell, is-superjur ta' Joe Spiteri li kien ikkorrisponda fuq dana l-kaz mal-MEPA ghan nom tad-Dipartiment tas-Sahha (fol. 60 u 62). Hu tkellem dwar il-linja generali li kien adotta d-dipartiment u l-passi li jridu jiehdu l-applikanti. Ighid li ghalkemm wiehed jippretendi li d-dustproofing ikun vicin il-100%, teknikament dan huwa impossibili li jsir. F'dan il-kaz qal li m'ghandu ebda proposti fil-file tas-Sanita' minn naha tas-socjeta attrici. Normalment l-applikant jinkariga engineer kompetenti li jkollu warrant u jressaq il-proposti tieghu u jidhol responsabbili ghalihom. Ma jiftakarkx li f'dan il-kaz l-applikanti kellmuh u fil-file ma hemmx li l-applikanti avvicinawhom. Qal li hemm positijiet fl-akkwati li gew approvati wara li gew sottomessi r-rapporti relattivi. Ma jafx jekk it-triq kinitix bir-trab o meno fl-2001.

Wara li l-Perit Valerio Schembri ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Dwar dak li xehdet Rachel Mercieca fuq id-Dok. IR6 a fol. 156 ta' Carmelo Camilleri u l-ittri tal-15 ta' Mejju 2001 u 19 ta' April 2001 IR 14010 ta' Joe Spiteri, l-perit Schembri ighid li hemm bahar ta' differenza billi a differenza tal-korrispondenza dettaljata li saret minn Caroline Grech, l-ittra ta' Spiteri a fol. 10 hija xotta mid-dettalji rikjesti u hemm biss blanket statement generiku li halla is-socjeta applikanta u fuq kollox lill-perit taghha fl-ghama x'ghandu jsir jew se mai x'inhu jistenna d-Dipartiment tas-Sahha minnhom.

Dwar il-pjanti li gew approvati fl-PA 2009/02 (fol. 104-113) f'dawn il-pjanti ma ra xejn partikolari fil-layout li ma setghax jigi attwat fl-applikazzjoni PA 5614/00 ghall-binja

odjerna mertu ta’ dan il-kaz. L-istess fil-kaz tal-applikazzjoni PA 6778/00.

Il-Perit Valerio Schembri ikkonkluda hekk:
01 Il-mizuri teknici adottati mill-applikant taht PA 2009/02 u anke PA 6778/00 sabiex il-fond ikun konformi ma' dak li kien qed jistenna d-Dipartment tas- Sahha, setghu gew adottati wkoll ghall-PA 5614/00 li jirrigwarda l-binja suggett tal-konvenju mertu tal-kawza odjerna.

02 Nonostante dak li jinghad fil-konkluzzjoni numru wiehed (1) supra, hija l- umli opinjoni ta' l-esponent illi s-socjeta applikanta ta' PA 5614/00 qua s-socjeta attrici fil-kawza odjerna, ma kienitx giet ben diretta mid-Dipartiment tas-Sahha, dwar x'kien qed jistenna l-istess Dipartiment; u dan invece ghal dak li jidher li kien sar meta gew trasmessi kundizzjonijiet ben dettaljati u precizi lill-applikant Carmelo Camilleri ghal PA 2009/02 hekk kif jirrizulta minn IR 6 a fol. 156 tal-process.

03 Wiehed jasal biex jaqbel mal-AIC Robert Musumeci li galadarba affaccjat b'rikjesta totalment generika u nieqsa minn kull dettall hekk kif jirrizulta minn Dok. D a fol. 10 tal-process (li hija l-eku ta' korrispondenza fuq l-istess linja mid-Dipartiment tas-Sahha lid-Direttorat hekk kif jirrizulta minn Dok. IR 140101 et sec (fol. 315) esebiti quddiem l-esponent), jaghzel li jghid li ma jistax jipprovdi 100% dust free environment, aktar u aktar meta t-triq ta' quddiem il-fond mertu ta' l-applikazzjoni li minnha kien inkarigat l-istess perit kienet ghadha ma gietx asfaltata. Finalment ri-affacjat b'din is-sitwazzjoni jidher car li l-istess kollega ma kellux triq ohra ghajr li galadarba gie rrifjutat il-permess ma jirrakkomandax li jsir reconsideration jew appell.

04 Ir-rapprezentanti tas-socjeta attrici jidher illi ottempraw irwiehhom ghal dak li jirrigwarda l-klawsola 13 tal-konvenju datat 23 ta' Settembru 2000, liema konvenju mertu tal-kawza jinsab esebit Dok. A a fol. 5 sa 7 tal-process, meta nkarigaw li l-AIC Robert Musumeci sabiex jintavola l-applikazzjonijiet necessarji ghal "Change of use from Storage to Bakery and Installationof Display

Sign" liema applikazzjoni giet rregistrata fl-20 ta' Ottubru 2000 bl-PA number 5614/00 u cioe fi zmien xahar mid-data tal-konvenju. In segwitu ghal dan jidher illi huma mxew fuq id-direzzjoni u l-pariri li ghazel li jtihom il-perit tal-fiducja taghhom l-AIC Robert Musumeci.

Konsiderazzjonijiet ta’ dina l-Qorti.

Jinghad illi f'materja ta' valur ta' prova dwar ir-rapport tekniku l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, l-Qorti m’hijiex tenuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, il giudizio dell'arte kif espress mill-Perit Tekniku m'ghandux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu tac-cirkostanzi, irragjonevoli. Il-Qorti m'ghandhiex tiskarta il-konkluzzjonijiet tal-espert, specjalment fuq materja purament teknika, b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "infurmata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika" (**Giswarda Bugeja vs Emmanuele Muscat**, Vol. LI/1/390 App Civ; u **Philip Grima vs Carmelo Mamo**, App Civ 29/05/1998). Ara ukoll **Dingli Estates & Co vs Mangion**, deciza mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju, 2002 fejn inghad illi "f'materja ta' perizja teknika japplika l-principju li sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz li jinducuha li tisostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tekniku, dan ma taghmlux". Finalment fuq dan l-aspett l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista et noe**, 9 ta' Frar, 2001 qalet illi "f'cirkostanzi bhal dawn ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dan mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhhu fl-aspetti teknici tal-meritu imma ukoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkunu waslu ghalih l-esperti nominati minnu".

Illi fil-kaz in ezami permezz ta’ konvenju (Dok. A), is-socjeta attrici obbligat ruhha li takkwista minghand is-socjeta konvenuta fond f’Hal Qormi inkluz warehouse sovrapposta bil-prezz ta’ Lm170,000 u b'dawk l-kondizzjonijiet hemm stipulati fosthom il-klawzola 13 li l-konvenju jkun "soggett li johrog permess ghal Bakery”. Is-socjeta` attrici intrabtet li tapplika ghal dan il-permess fi zmien xahar mid-data tal-konvenju. Fuq dana l-konvenju thallas depozitu ta’ Lm20,000.

Effettivament saret l-applikazzjoni mal-MEPA entro it-terminu miftiehem permezz tal-Perit Musumeci liema applikazzjoni pero giet rifjutata billi “The proposal does not comply with the requirements of the Department of Health in that applicant cannot safeguard the products intended to be produced for human consumption from possible contamination”. L-atturi gew infurmati wkoll li “Your rights to request reconsideration by the Planning Authority, or to appeal to the Appeals Board, is described in the attached notes”.

Is-socjeta attrici pprezentat dina l-kawza fejn qed titlob li jigi dikjarat li hija kellha raguni valida fil-ligi biex ma tersaqx ghal kuntratt definitiv, u konsegwentement talbet ir-rifuzjoni tas-somma ta’ Lm20,000 imhallsa fuq il-konvenju billi l-permess ta’ bakery gie rifjutat mill-MEPA u ghalhekk sehhet il-kundizzjoni resoluttiva miftiehma fil-konvenju.

Il-konvenuti minn naha taghhom qed jikkontendu li l-permess tal-bakery gie rifjutat mill-MEPA ghal ragunijiet u/jew nuqqasijiet imputabbili lill-istess socjeta attrici. Huma jsostnu li s-socjeta attrici setghet tadotta dawk il-mizuri, bhal ma adottaw terzi b’fondi vicini u tal-istess generu, li kien inhargilhom il-permess.

Fuq talba tas-socjeta konvenuta, il-Qorti nnominat lill-Perit Arkitett Valerio Schembri, biex jirrelata jekk kinitx tezisti l-impossibilita o meno da parti tas-socjeta attrici li tikkonforma ruhha mal-kontenut tad-Dokument D fil-process. Dan id-dokument, datat 25 ta’ Mejju 2001, kien intbghat minn Anthony Borg (ghad-Direttur tal-Planning) lil

Anna Julia Nielsen obo Jespers Ltd. B'referenza ghal hrug tal-permess hemm imnizzel:
"Following consultations with the Department of Public Health you are requested to submit proposals on how it is intended to safeguard the foodstuffs proposed to be produced for human consumption from dust particles and obnoxious smells emitted by potential industrial entities close by the proposed bakery. The development should also provide appropriate loading and unloading bay within the premises".

Illi basikament l-Perit nominat minn dina l-Qorti ikkonkluda li, ghalkemm l-mizuri teknici adottati mill-applikanti taht PA 2009/02 u anke PA 6778/00 sabiex il-fondi ikunu konfornmi ma' dak li kien qed jistenna d-Dipartment tas-Sahha setghu gew adottati ukoll mis-socjeta attrici, izda fil-kaz tas-socjeta attrici, din ma kienitx giet diretta sew mid-Dipartiment tas-Sahha, dwar x'kien qed jistenna l-istess Dipartiment, u minflok ma taha kundizzjonijiet dettaljati u precizi bhala ma ghamel fil-kazijiet l-ohra, huwa ghamel rikjesta totalment generika u nieqsa minn kull dettal (Dok. D) li halla lis-socjeta attrici fil-ghama x'ghandu jsir jew x'inhu jistenna d-Dipartiment tas-Sahha minnha.

Illi s-socjeta konvenuta tikkontendi li n-nuqqas tas-socjeta attrici li tersaq ghall-kuntratt definittiv ma kinitx raguni valida fil-ligi billi l-permess tal-bakery gie rifjutat mill-MEPA ghal-ragunijiet imputabbili lill-istess socjeta attrici billi hi m'adottatx dawk mizuri li setghu jwasslu biex jinhargilha l-permess bhal ma inhareg fil-kaz ta' zewg fondi fl-istess area u tal-istess generu.

Fil-kawza **Brinx Ltd. vs Francis Said et** (App Inf 23/11/2005) u fil-kawza **George Farrugia vs Pacifika Masini** (Mag. Ghawdex AE 07/01/2008) gie ritenut li meta wiehed jitkellem dwar raguni tajba biex wiehed ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raguni ma tkunx wahda kapriccuza. Generalment, biex raguni twassal lil parti biex tintitolha ma tersaqx ghal kuntratt, trid tkun wahda li jew iggib hsara kbira lil dik il-parti, jew tmur kontra li jkun miftiehem fil-

weghda preliminari (ara wkoll **Micallef vs Axiaq** (Vol. LXXXIV.II.514) jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Hu essenzjali li raguni tajba tkun wahda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, haga zgura, ma tridx tkun ir-rizultat tal-mala fidi taghha (ara **Falzon vs Formosa** PA - TM 25/3/2004).

Ronnie Micallef, id-direttur tas-socjeta konvenuta, jsemmi fix-xhieda tieghu li l-vera raguni ghaliex ma sarx il-kuntratt hija ghax, wara li gie ffirmat il-konvenju, l-atturi inghaqdu ma' Andrews u ghalhekk ma kellhomx bzonn aktar jixtru l-fond in kwistjoni. Alfred Mallia, ghas-socjeta attrici invece ighid li meta ma nharigx il-permess tal-MEPA, kontra qalbhom, kellhom jiffirmaw kuntratt mal-Village Bakery u llum qeghdin bi shab maghhom u qed joperaw minn fabbrika li kienet ta' Andrews Feeds.

Fil-fehma tal-Qorti ma ngabitx da parti tal-konvenuti prova konklussiva u konvincenti li fil-fatt il-vera raguni kienet dik li huma qed jsemmu u mhux ghax ma harigx il-permess kif qed tippretendi s-socjeta attrici. Kienu jehtiegu provi ohra aktar sodi li johorgu mir-rizultanzi processwali biex dina l-Qorti tista' serenement tikkonkludi skond ma qed tissottometti s-socjeta konvenuta.

Is-socjeta konvenuta ssostni ukoll li kien hemm applikanti ohra fil-vicinanzi li kienu fl-istess posizzjoni tas-socjeta attrici, kemm bhala post kif ukoll bhala generu, li nghatlahom il-permess wara li dawn ottemperaw ruhhom mal-kondizzjonijiet imposti fuqhom mill-MEPA, ghalhekk jekk is-socjeta attrici ma gabitx il-permess, kien tort taghha billi ma ghamlitx bhal dawk l-applikanti l-ohra.

Il-Qorti tibda biex tosserva li mhux kontestat li huwa biss fil-kaz tal-applikazzjoni ta' Carmel Camilleri App. 2009/02 li giet imposta, fost kondizzjonijiet ohra, l-istess kondizzjoni bhal dik tas-socjeta attrici u cjoe li "Applicant takes all the necessary measures to protect food from all risks of contamination including emissions of dust particles and/or other obnoxious smells from industrial entities". Fil-kaz tal-applikazzjoni 6778/00 ma hemmx dina l-kondizzjoni.

Fil-fehma tal-Qorti, bhal perit tekniku, il-punt f'dan il-kaz m'huwiex jekk is-socjeta attrici setghetx tadotta l-mizuri teknici adottati mill-applikanti l-ohra, bhal per ezempju fil-kaz tal-applikazzjoni PA 2009/02, sabiex il-fond ikun konformi ma' dak li kien qed jistenna d-Dipartment tas-Sahha u l-MEPA.

Il-punt huwa li fil-kaz tas-socjeta attrici hija ma nghatatx kundizzjonijiet dettaljati u precizi bhalma nghatat il-kumpanija fl-applikazzjoni 2009/02 u ghalhekk s-socjeta attrici baqghet fil-ghama x'ghandu jsir u x'qed jistenna minna d-Dipartiment tas-Sahha. Jigi osservat li hija l-MEPA li tiddetta l-kondizzjonijiet u mhux li l-applikant iressaq huwa l-kundizzjonijiet jew l-Inginier tieghu. Dana jigi mqabbad biex jipprova jattwa l-kondizzjonijiet li l-MEPA timponi. Caroline Grech, ghad-Dipartiment tas-Sahha, xehdet li fir-rigward tal-applikazzjoni 2009/02, kienet saret spezzjoni tal-post, u wara, huma hargu lista tal-kondizzjonijiet li nghatat lill-MEPA biex jigu imposti fuq l-applikant. Imbaghad huma komplew isegwu l-kaz biex jaraw jekk l-applikant segwiex dawk il-kondizzjonijiet. Fil-kaz tas-socjeta attrici invece intbghatet semplicement l-ittra Dok. D a fol. 10 u l-oneru intefa fuq is-socjeta attrici biex issib soluzzjoni ghall-problema mqajma mill-MEPA. Il-Perit Musumeci spjega li d-Dipartment tas-Sahha ma jikkomunikax mieghu imma mal-MEPA u huwa ma jikkomunikax mad-Dipartiment tas-Sahha.

Dwar l-ittra a fol. 10 l-Perit Musumeci xehed li hu wiegeb skond ma hemm fl-ittra a fol. 11 u qal li "We cannot secure a 100% dust free system since we cannot regulate the type of industrial activity in the immediate vicinity. You will understand, that even though we intend to undertake dust mitigation measures, the main doors abutting the street cannot remain completely shut during the entire course of day by reason of loading - unloading." Il-Perit staqsa "Whether the Planning Authority is in a position to affirm that no permits related to industrial activity will be granted in the immediate vicinity that could potentially emit obnoxious smells and dust". Il-Perit Musumeci kkonferma li huwa wiegeb hekk billi ha in konsiderazzjoni

s-sit partikolari, tenut kont li l-area in kwistjoni hija karatterizzata minn sprayers u l-art, ossija t-triq kienet ghadha mhijiex iffurmata u mimlija trab. Din kienet ser tkun bakery bil-necessita' li l-bakery tkun accessibili ghan-nies li jidhlu u johorgu minnha.

F'dik is-sitwazzjoni, u wara r-rifjut mill-MEPA, l-Perit Musumeci ta parir lis-socjeta attrici li kien inutili, u telf ta' hin u flus, jekk jappellaw, billi fic-cirkostanzi kif gew dettati mill-Awtorita u mid-Dipartiment tas-Sahha, ma hemmx flessibilita u aktar x'taghmel. Hu ma kellux kontroll fuq is-sit u l-madwar u ma kellu ebda garanzija mill-MEPA li hija ma kinitx ser tohrog aktar permessi f'dik l-area industrijali.

Is-socjeta konvenuta ssostni li l-Perit Musumeci semplicement wiegeb lil MEPA li ma jista' jaghmel xejn aktar u waqaf hemm waqt li fil-kaz tal-applikazzjoni 2009/02 dawn ma ghamlux hekk, qisu ma gara xejn. Il-Perit tas-socjeta attrici accetta li kien impossibili li jaderixxi mal-kondizzjoni imposta mill-MEPA. Jissotomettu ukoll li l-Perit Musumeci lanqas kien jaf bil-permessi l-ohra li nhargu fil-madwar.

Illi diga gie spjegat li l-kondizzjoni imposta fuq is-socjeta attrici kienet wahda generika u nieqsa minn dettal u kien hemm bahar jaqsam bejn l-kondizzjoni imposta fuq is-socjeta attrici u l-kondizzjoniijiet specifici li talbu s-Sanita u l-MEPA lill-applikanti fil-vicinanzi.

Il-Perit Musumeci xehed li hu ma kienx jaf li kienu nhargu permessi fil-vicinanzi ghal confectionery u lanqas gie infurmat dwarhom ghalhekk ma rahx x'ghamel haddiehor fl-istess posizzjoni. Hu ma kienx konxju tal-permessi l-ohra li hargu, u lanqas bl-internet ma seta jkun jaf u hadd ma gibidlu l-attenzjoni ghalihom.

F'dan il-kaz lanqas ma jirrizulta li l-Perit Musumeci ma ghamel xejn kif qed jallegaw il-konvenuti. Ivor Robinich, ghal MEPA xehed li f'dan il-kaz li l-Perit tas-socjeta attrici u l-atturi dejjem irrispondew kull korrispondenza li ntbaghtet lilhom minn naha tal-MEPA u meta ntalbu emendi minghandhom dawn gew ipprezentati (fol. 319). L-

atturi u l-Perit taghhom segwew attivament l-applikazzjoni izda c-cirkostanzi kienu dawk li kienu u l-Perit ma kellu ebda kontroll x'permessi se jigu approvati mill-MEPA. Kull kaz huwa differenti minn iehor. Il-Perit qal ukoll li hu ma setghax jiggarantixxi l-oggezzjonijiet tad-direttorat u ma kienx f'posizzjoni li f'dawk ic-cirkostanzi jikkontesta r-rakkomadazzjoni li saret. Ix-xoghol tieghu hu li jipprova igib permessi u mhux li jigu rifjutati. Il-Qorti tirrileva li l-Perit Musumeci mhux xi Perit nieqes mill-esperjenza f'dan il-qasam.

Kif gie deciz fil-kawza **Networks Publications Ltd vs Farrugia**, deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' Gunju 2002, li kienet tirrigwarda konvenju soggett ghall-otteniment ta' facilita bankarja, izda fejn il-principju huwa l-istess, il-Qorti osservat li min ikun accetta fuq konvenju li dak l-istess konvenju jkun soggettat ghal xi self bankarju jew ghall-otteniment ta' xi facilita' bankarja, ikun qed jaccetta riskju li, ghal kwalunkwe raguni, salv il mala fede, l-Bank jista' jirrifjuta il-finanzjament mitlub (ara wkoll **Falzon vs Formosa**, PA TM 25/03/2004).

Fil-kaz in ezami, fil-fehma tal-Qorti, ma giex ippruvat li s-socjeta attrici agixxiet in mala fede. Il-ligi tezigi illi kull kuntratt u kull obbligazzjoni ghandha ssir u tigi ezegwita in buona fede (art. 993 tal-Kap. 16). Il-buona fede hija dejjem prezunta, salva l-prova kontrarja u l-mala fede tridi tigi ppruvata minn min jallegaha.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li s-socjeta attrici kellha raguni valida fil-ligi biex ma tersaqx ghall-kuntratt definitiv, u konsegwentement it-talba taghha ghandha tigi milquha.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeciedi billi tiddikjara illi s-socjeta attrici kellha raguni valida fil-Ligi biex ma tersaqx ghall-kuntratt definittiv ta' komprovendita tal-fondi fuq imsemmija u li ghalhekk is-somma ta' ghoxrin elf lira (Lm20,000) ekwivalenti ghal €46,587.47 mhallsa fuq il-konvenju hija dovuta lura lis-socjeta attrici; konsegwentement tikkundanna lis-socjeta konvenuta

thallas lis-socjeta attrici s-somma ta' €46,587.47 flimkien mal-imghaxijiet legali mit-23 tal Lulju, 2001.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali ulterjuri sad-data tal-effettiv pagament kontra s-socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

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