



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 24 ta' Ottubru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 712/2014 AF

David Bruce Wildy u martu Elaine Mulcahy

VS

**Sunshine Biscuits Company Limited (C-19657) u
b'digriet tal-15 ta' Frar 2016 il-Qorti laqghet it-talba biex
isem is-socjetà intimata jaqra "Golden Bun
Manufacturing Company Limited (C-2154)" minflok
"Sunshine Biscuits Company Limited (C-19657)"**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi David Bruce Wildy u martu Elaine Mulcahy, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Permezz ta' kuntratt tal-akkwist pubblikat fis-7 ta' Ottubru 2013 in atti Nutar Dottor Remigio Zammit Pace (li kopja tiegħu tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "A"), ir-rikorrenti akkwistaw minghand is-socjetà intimata l-immobbli ossia l-

hanut li jinstab f'numru 166, precedentement numru 76 u 61 fi Triq Guzè Howard, Sliema liema hanut ghandu entratura ohra li ggib in-numru 19, fi Triq Ghar id-Dud, Sliema, inkluz mal-istess hanut il-livell sotterran ossia l-"basement", u access ghall-bejt tal-blokka sovrapposta ghall-istess hanut ghal uzu specificat fl-imsemmi kuntratt.

Fuq l-istess kuntratt is-socjetà intimata ggarantiet il-pacifiku pussess u tgawdija tal-fond b'ipoteka generali tal-beni tas-socjetà intimata, prezenti u futuri, kif ukoll iggarantiet espressament a favur ir-rikorrenti illi *"the immovable property herein transferred has been built according to plans approved by the Planning Authorities"*.

Inoltre fuq l-istess kuntratt gie espressament dikjarat mis-socjetà intimata bhala venditrici li *"a trading permit already exists to cover the activity carried out in the premises"*.

Dan il-fond kien precedentement operat bhala hanut tal-ikel u x-xorb fuq zewg livelli, bil-livell sotterran adibit bhala kcina ghal preparazzjoni u tisjir tal-ikel.

Sussegwentement ir-rikorrenti saru jafu, ivverifikaw u kkonfermaw illi, ghall-kuntrarju ta' dak dikjarat u garantit fuq il-kuntratt imsemmi, il-fond ma setax jigi utilizzat kif ipprezentat lilhom mis-socjetà intimata u akkwistat minnhom u dana b'rizultat tal-fatt li l-proprjetà in kwistjoni ma kienitx koperta bil-permessi kif espressament garantit fuq l-imsemmi kuntratt u d-dikjarazzjoni li trading permits digà kienu jezistu biex ikopru l-attività li kienet issir fl-imsemmi fond, irrizultaw li kienu skorretti u qarrieqa.

B'rizultat tal-inadempjenza kontrattwali da parti tas-socjetà intimata u bi ksur tal-garanzija espliciti li saru minnha fuq l-imsemmi kuntratt, ir-rikorrenti sofrew tnaqqis gravi fit-tgawdija shiha tal-fond akkwistat minnhom kif ukoll danni ingenti minhabba l-agir illegali tas-socjetà intimata.

Fil-fatt, fuq il-parir tal-perit minnhom inkarigat, ir-rikorrenti ser ikunu kostretti li jaghmlu bidla radikali fil-*layout* tal-istess hanut u dana peress li l-kcina li precedentement kienet tinstab

u operata fil-livell sotterran ghandha tigi installata fil-livell terran tal-hanut bil-konsegwenza li l-livell sotterran ma ghandux aktar uzu hlief ghal magazinagg (relazzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi hawn annessa u mmarkata Dok. "B").

Dan wassal biex il-livell sotterran ghandu valur kummercjali ferm anqas minn dak previst a bazi tal-imsemmija garanzija u dikjarazzjoni li saru mis-socjetà intimata fuq l-imsemmi kuntratt, u l-uzu tal-livell terran partikolarment l-ispazju fejn jigu akkomodati l-klijenti tal-hanut huwa limitat minhabba li parti mill-livell terran ser tkun okkupata minn kcina li ser tigi installata f'dak il-livell sabiex ikun hemm konformità mal-ligijiet u policies tal-bini applikabbli.

Dan wassal ukoll lir-rikorrenti biex jinkorru spejjez ulterjuri sabiex jaghmlu tibdiliet drastici fl-imsemmi fond biex jakkomodaw kcina gdida fil-livell terran, bil-konsegwenza wkoll li l-kcina li kienet installata fil-livell sotterran akkwistata mir-rikorrenti permezz tal-kuntratt fuq imsemmi giet reza inutilizzabbli.

B'konsegwenza ta' dan ir-rikorrenti ma setghux jutilizzaw il-fond minnhom akkwistat u ghalhekk sofrew telf ta' introjtu mill-imsemmi hanut.

Is-socjetà intimata giet debitament interpellata mir-rikorrenti permezz ta' ittra bonarja datata 14 ta' Lulju 2014 izda s-socjetà intimata rrifjutat li tersaq ghal likwidazzjoni u hlas tad-danni.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-fond mixtri u akkwistat mir-rikorrenti minghand is-socjetà intimata permezz tal-kuntratt pubbliku datat 7 ta' Ottubru 2013 in atti Nutar Dottor Remigio Zammit Pace mhuwiex mibni skond il-pjanti approvati mill-awtoritajiet tal-ippjanar u lanqas huwa kopert bi *trading permits* li jkopru l-attività li kienet issir

fl-imsemmi fond u dana kuntrarjament ghal dak dikjarat u garantit mis-socjetà intimata fil-kuntratt imsemmi.

2. Konsegwentement tiddikjara lis-socjetà intimata responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti bhala rizultat tal-inadempjenza u mankanzi kontrattwali tas-socjetà intimata u tad-dikjarazzjoni u garanzija kontrattwali li ghamlet favur ir-rikorrenti rizultanti invertiera.
3. Tillikwida d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi.
4. Tikkundanna lis-socjetà intimata ghall-hlas tad-danni sofferti mir-rikorrenti f'dik is-somma kif likwidata minn din l-istess Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra bonarja datata 14 ta' Lulju 2014 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju pprezentat illum stess u bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament kontra s-socjetà intimata.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-socjetà konvenuta li permezz tagħha eċċepiet illi:

Fl-ewwel lok is-socjetà intimata ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghalkemm hu minnu li s-socjetà intimata kienet iffirmit il-kuntratt pubbliku esibit mir-rikorrenti bhala Dok. "A", f'dawn l-ahhar gimghat permezz ta' *email* mibghuta lilha mid-ditta tal-awdituri KPMG (ara kopja Dok. 1), hi saret taf li ma kienet qatt proprjetarja tal-fond in kwistjoni.

Skond l-istess *email*, dan il-fond kien jappartjeni lis-socjetà Golden Bun Manufacturing Company Limited bin-numru tar-registrazzjoni C2154.

Is-socjetà Golden Bun Manufacturing Company Limited kienet assumiet l-isem tagħha minflok l-isem precedenti, jigifieri Sunshine Biscuits Company Limited, fil-11 ta' Gunju, 1998 (ara kopja ta-certifikat mahrug mir-Registratur tal-Kumpaniji Dok. 2), u dan wara li kienet akkwistat il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt pubbliku fis-26 ta' April, 1996, fl-atti tan-Nutar Charles Mangion (ara kopja Dok. 3).

Ir-rikorrenti gew mgharrfa minnufih b'dan l-izball mid-diretturi komuni ghaz-zewg socjetajiet, jigifieri tas-socjetà 'venditrici' Sunshine Biscuits Company Limited (C19657) u tas-socjetà Golden Bun Manufacturing Company Limited (C2154) proprjetarja ta' dak il-fond.

Din tal-ahhar infurmat ukoll minnufih lir-rikorrenti li kienet disposta li tiffirma att korrettorju sabiex l-isem tas-socjetà venditrici jigi korrett u minflok jigi indikat isimha, jigifieri Golden Bun Manufacturing Company Limited (C2154).

Ir-rikorrenti sal-lum ma taw l-ebda risposta ghal din il-proposta.

Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju għall-ewwel eccezzjoni u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għar-ragunijiet suesposti, u għalhekk għandhom jigu respinta bl-ispejjez.

Ir-rikorrenti kellhom kull opportunità sabiex jaccertaw ruhhom jekk il-fond kien mibni skond il-pjanti approvati mill-MEPA.

Huma accedew fil-fond bosta drabi ma' rapprezentanti / diretturi tas-socjetà proprjetarja / venditrici kemm qabel il-konvenju u kemm wara.

Sabiex tottempora ruhha mal-wegħda magħmula fil-konvenju (ara kopja Dok. 4), is-socjetà proprjetarja / venditrici, minghajr ma assumiet l-ebda obligazzjoni li tagħmel dan, komplet issegwi a spejjez tagħha applikazzjoni quddiem il-MEPA għall-bida fil-permess ezistenti, jigifieri '*To upgrade Class 6 shop ...*'.

Ukoll sa minn qabel ma gie ffirmat il-konvenju, s-socjetà proprjetarja / venditrici kienet infurmat lir-rikorrenti bl-isem tal-perit arkitett inkarigat minnhom sabiex jintavola tali applikazzjoni, u taw lil dak il-perit arkitett struzzjonijiet espressi sabiex jghaddilhom kull informazzjoni li dawn setghu jirrikejdu fir-rigward.

Dan kollu jista' biss juri li s-socjetà proprjetarja / venditrici dejjem imxiet bl-akbar trasparenza u *buona fede*, izda certament qatt bil-qerq kif allegat.

Fl-att pubbliku li permezz tieghu s-socjetà illum maghrufa bhala Golden Bun Manufacturing Company Limited (C2154) kienet xtrat u akkwistat il-fond in kwistjoni, is-socjetà venditrici Emma Properties Limited kienet iggarantiet li tali fond kien mibni skond il-permessi relattivi (ara kopja Dok. 3).

Fl-istess att pubbliku s-socjetà akkwirenti kienet accettat li l-fond kien mikri lil certu Paul Tanti u kien biss ftit gimghat qabel ma gie ffirmat il-konvenju mar-rikorrenti li giet itterminata l-kirja (ara kopja skrittura Dok. 6) u b'hekk dan ghadda lura c-cavetta lill-kumpanija sid il-fond.

Is-socjetà proprjetarja / venditrici ma kientix konxja tal-fatt li kien hemm xi tibdiliet strutturali fl-istruttura u fl-uzu maghmula mill-inkwilin.

Skond kif jirrizulta mill-licenzja mahrug mill-Malta Tourism Authority (ara kopja hawn annessa Dok. 5), il-fond hu licenzjat bhala '*Bars Second class*' minn fejn seta' jinbiegh inbid, birra u xorb, kif ukoll té, kafé, *lemonades*, sigaretti u '*imported confectionery*' jigifieri helu mahdum barra l-fond.

Tali licenzja ma kienitx tippermetti li jsir tisjir ta' kwalunkwe ikel fil-fond, u b'hekk kienet giet ipprezentata quddiem il-MEPA applikazzjoni ghal *upgrade* minn Class 6.

Kopja ta' din il-licenzja kienet giet annessa bhala Dok. A mal-kuntratt pubbliku fuq imsemmi (Dok. A pprezentat mir-rikorrenti) u ghalhekk ir-rikorrenti bl-ebda mod ma jistghu jissottomettu li ma kienux jafu bil-limitazzjonijiet tal-licenzja,

liema limitazzjonijiet wara kollox hu rifless ukoll fil-prezz tal-bejgh.

Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti ghandhom iressqu prova sodisfacjenti ghad-danni allegatament sofferti minnhom u kkontestati mis-socjeta' intimata.

Bl-ispejjez u b'rizerva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat illi permezz ta' nota prezentata fis-17 ta' Gunju 2016 is-socjeta' konvenuta rtirat l-ewwel eccezzjoni taghha.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija azzjoni ghad-danni li l-atturi jghidu li gew subiti minnhom konsegwenza tal-inadempjenza kuntrattwali tas-socjeta' konvenuta.

Mill-provi prodotti jirrizulta li permezz ta' kuntratt pubbliku datat 7 ta' Ottubru 2013 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, l-atturi akkwistaw minghand is-socjeta' konvenuta Sunshine Biscuits Company Limited il-hanut bin-numru 166, gja 76 u 61, Triq Guze Howard, Sliema, liema hanut ghandu entratura oħra li ggib in-numru 19, Triq Għar id-Dud, Sliema, inkluż mal-istess hanut il-livell sottoterran ossia 'basement'. Filwaqt li l-livell terran kien attrezzat b'imwejjed u siggijiet għall-klijenti, fil-livell sottoterran kien hemm kcina b'attrezzi li kienu jinkludu fran, inkluż wiehed tal-pizza, *toasters* u *microwaves*. Jidher għalhekk illi minkejja li fil-kuntratt gie msejjaħ 'hanut', il-fond *de quo* kien fil-fatt kafetterija fejn kien jigi servut ikel u xorb.

Fil-kuntratt ġie dikjarat li:

"For all intents and purposes, vendor declares that a trading permit already exists to cover the activity carried out in the premises, a copy of which is attached marked as document 'A'. Vendor further declares that another application has been submitted to enhance the existing permit, vendor further declares, though without any obligation, that it will do its best endeavours to follow up the application, a copy of which is attached marked as document 'B'."

Jirriżulta li dan il-permess li digà kellu l-ħanut, maħruġ mill-Awtorità ta' Malta għat-Turiżmu, kien fil-fatt liċenzja ta' *'Bars Second Class'* f'isem Paul Tanti, l-inkwilin preċedenti. Bħala kundizzjonijiet speċjali, il-liċenzja kienet tgħid hekk: *'to sell wines, beers and spirits by retail till 1.00am; to sell coffee, imported confectionary, lemonade by bottle and cigarettes; to keep his non-intoxicant shop open till 1.00am daily; to keep one (1) amusement machine; one amusement machine is being added as per file 6PD/APP/11/98 amusement machines re 2003 paid at police.'*

L-applikazzjoni li saret riferenza għaliha fil-kuntratt hija applikazzjoni mal-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar, illum l-Awtorità għall-Ippjanar, *'To upgrade class 6 shop to add packaging and selling of fast food cooking meals (main course and second course), frying, selling alcohol and play evening music. Alterations to sign.'*

Fl-imsemmi kuntratt, is-soċjetà konvenuta ggarantiet il-paċifiku pussess kif ukoll li *'the immovable property herein transferred has been built according to plans approved by the Planning Authorities.'*

Qabel inbiegħ lill-atturi, il-ħanut kien mikri lil Paul Tanti bħala kafetterija. Paul Tanti xehed li f'dan l-istabbiliment huwa kien isaħħan l-ikel biss u mhux isajjar. Dwar dan m'hemmx qbil bejn il-partijiet in kwantu li l-attriċi tgħid li meta kienet Malta għall-ħabta tal-2009 u l-2010, il-menu tal-ħanut ġestit minn

Paul Tanti kien jikkonsisti f'*pizza, french fries, sandwiches, burgers and grills.*'

Tenut kont tal-inventarju li ġie esibit mill-konvenuta, liema inventarju huwa datat 31 ta' Ottubru 2012, din il-Qorti hija aktar disposta temmen il-verżjoni tal-konvenuta li fuq il-post kien jiġi msaħħan ikel u mhux attwalment imsajjar. Fuq kollox l-atturi ma ġabux prova ta' fhiex kienet tikkonsisti din il-kċina sabiex il-Qorti tara b'għajnejha kif kienet attrezzata. Li hu żgur, għax mhux kontestat, illi fil-ħanut Paul Tanti kien iservi l-ikel.

Skont l-atturi, huma kienu dejjem għamluha ċara mar-rappreżentanti tal-konvenuta li l-ħanut rieduh sabiex minnu jservu l-ikel. Madanakollu, wara li l-atturi akkwistaw il-ħanut, huma saru jafu li dan ma kellu l-ebda permess, la mingħand l-Awtorità ta' Malta għat-Turizmu u lanqas mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex iservi l-ikel, u wisq inqas sabiex isajjar fil-post, u fil-fatt, skont il-permessi approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, il-livell sottoterran kellu jkun maħżen u mhux kċina. Skont l-istess permessi approvati, il-fond kien klassifikat bħala *retail* u mhux ristorante, u minkejja li l-applikazzjoni li għamlet il-konvenuta mal-Awtorità tal-Ippjanar kienet għal '*upgrade of class 6 premises*', fejn '*class 6*' tirreferi għal stabbilimenti li jservu ikel u xorb, il-ħanut ma kien jaqa' taħt din il-klassi xejn. Barra minn hekk, din l-applikazzjoni għall-permess ġiet rifjutata għaliex ma kienitx konformi mal-policies vigenti tal-Awtorità.

Jirriżulta għalhekk illi ma kienitx korretta l-konvenuta meta fuq il-kuntratt iddikjarat illi kien jeżisti *trading permit* sabiex ikopri l-attività ġà ġestita mill-ħanut għaliex il-ħanut kien iservi l-ikel meta dan ma kienx permess. Lanqas ma kienet korretta d-dikjarazzjoni li l-ħanut kien mibni skont il-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar stante li kif diġà ntqal, il-kċina li saret fil-livell sottoterran saret mingħajr permess u mill-ħanut ma kienx permess li jiġi servut l-ikel.

L-atturi kellhom għalhekk jilħqu kompromess mal-awtoritajiet konċernati u dan billi l-kċina saret mill-ġdid fil-livell terran. Konsegwentement, setgħu jifflu l-ħanut għan-negozju biss

f'Ġunju tal-2016. Huma jgħidu li minħabba l-inadempjenza kuntrattwali tal-konvenuta u bi ksur tal-garanzija espliċita mogħtija minnha, huma sofrew tnaqqis gravi fit-tgawdija tal-fond kif ukoll danni.

Din il-kawża hija bbażata fuq is-segwenți artikoli tal-Kodiċi Ċivili:

"993. Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġgib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.

1125. Kull minn jonqos li jese gwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obligat għad-danni.

1133. Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minħabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx htija.

1135. Bla ħsara tal-eċċezzjonijiet u tat-tibdil kif miġjubin hawn aktar 'il quddiem, id-danni li għandhom jitħallsu lill-kreditur huma, b'mod ġenerali, għat-telf li jkun bata' u l-qliġħ li jkun ġie mtellef."

Fis-sentenza ta' Lawrence Axiak vs Raymond Galea et, deċiża fit-2 ta' Mejju 2008, kienet titratta mertu simili. Fis-sentenza tagħha, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, qalet hekk:

"Fil-fehma tal-Qorti f'kaz ta' bejgh ta' immobbli l-permess ta' zvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli għal fini tar-realizzazzjoni tal-funzjoni ekonomika-socjali tal-oggett tal-kuntratt. Għalhekk li r-res vendita jkun munit b'permess ta' zvilupp hi kwalità essenzjali. Fil-kaz ta' bejgh ta' fond il-permess għandu jiġi meqjus bhala implicitament mehtieg jekk ma jkunx ġie dikjarat espressament fil-

kuntratt ta' xiri. L-obbligazzjoni, salv ghal patt kuntrarju, hi tal-venditur. In-nuqqas jilledi l- interessi tax-xerrej u bla dubju ghandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummercjabbilita tal-fond. Ix-xerrej ghandu nteress li l-fond li jixtri jkun idoneju li jwettaq funzjoni ekonomika socjali u jissodisfa b'mod konkret il-bzonnijiet li jwasslu lill-kompratur ghax-xiri tal-proprjeta. F'dan il-kuntest il-permess ta' zvilupp hu essenzjali ghat-tgawdija legittima u l-kummercjabbilita tal-oggett."

Fis-sentenza Franco Dipasquale vs Gaetano Abela, tat-30 ta' Mejju 2014, il-Qorti tal-Appell osservat li:

"L-ghoti ta' fond munit bil-permessi mehtiega ghall-uzu tieghu skont l-intendiment tal-partijiet hija "kwalita essenzjali" tar-res vendita, u kwindi n-nuqqas tal-venditur li hekk jikkonsenja l-oggett, jolqot direttament l-ezekuzzjoni tal-impenji tieghu bhala koncessjonarju, u allura, fit-termini ta' dak li osservat din il-Qorti fil-kawza Busuttil v. Scicluna, deciza fid-19 ta' Frar, 1954, dan in-nuqqas "mhux fatt ghalih, indipendenti, b'rapport biss okkazjonali jew incidental mal-kuntratt". Il-konsenja tal-oggett munit bil-permessi relattivi hija, fic-cirkustanzi, obbligazzjoni principali tal-venditur u dan biex jissodisfa l-htigijiet konkreti tax-xerrej."

In linea preliminari, is-soċjeta konvenuta Sunshine Biscuits Company Limited teċċepixxi li għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. Dan peress illi wara li sar il-kuntratt ta' bejgħ bejn il-partijiet, il-konvenuta rriżultatla li ma kellhiex tkun hi li tidher fuq il-kuntratt bhala venditriċi imma s-soċjeta Golden Bun Manufacturing Limited, kumpannija bl-istess diretturi u azzjonisti. Fil-mori tal-kawza il-partijiet daħlu f'att korrettorju li permezz tiegħu ġie emendat il-kuntratt pubbliku tas-7 ta' Ottubru 2013 billi l-isem tas-soċjeta venditriċi fuq l-att originali, u cioè Sunshine Biscuits Company (C 19657) Limited, ġie sostitwit bl-isem Golden Bun Manufacturing Company Limited (C2154). Din il-Qorti imbagħad laqgħet it-talba tal-atturi għad-debita korrezzjoni fl-atti tal-kawza u sussegwentement, permezz ta' nota preżentata fis-17 ta' Ġunju 2016, il-konvenuta irtirat l-ewwel eċċezzjoni tagħha.

Għaldaqstant, din il-Qorti ser tastjeni milli tieġu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

Fil-mertu, il-konvenuta teċċepixxi li l-atturi kellhom kull opportunità sabiex jaċċertaw ruħhom jekk il-fond kienx mibni skont il-pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar.

L-atturi jikkontendu li qatt ma ngħataw kopja tal-permessi approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar. Jirriżulta li qabel ma sar il-kuntratt finali, il-perit inkarigat mill-konvenuta irċieva *screening letter* mingħand l-Awtorità datata 6 ta' Settembru 2013 fejn intalab jissottometti dokumentazzjoni ulterjuri. F'din il-korrispondenza ġie infurmat illi '*submitted drawings do not tally with those approved in PA 3441/93. Proposal description is to be revised to include sanctioning of alterations. Plans are also to be revised indicating changes in the appropriate conventional colours.*'

Il-Prokuratur Legali Nicholette Aquilina, waħda mid-diretturi tas-soċjetà konvenuta, tgħid biss b'mod vag li lill-attur kienet tħallilu l-korrispondenza kollha li kienet tirċievi mingħand il-MEPA ma' *clerk* fil-fabbrika tal-konvenuta. Mitluba tispjega, ma setgħetx tgħid għalfejn l-*iscreening letter* ma ġietx annessa mal-kuntratt.

Din il-Qorti tqis li ladarba din l-ittra ma ġietx annessa mal-kuntratt, kif lanqas ma ġew annessi kopji tal-permessi tal-iżvilupp, kien jinkombi fuq ir-rappreżentanti tal-konvenuta li jgħibu prova li l-atturi kienu jafu bis-sitwazzjoni attwali.

Għalkemm bħala prinċipju huwa minnu li kull min ikun se jixtri jrid ikun prudenti, iridu jitqiesu wkoll iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ fosthom li:

- i. L-atturi huma barranin u allura ma kienux familjari mal-permessi differenti li kellhom b'zonn mingħand l-awtoritajiet;
- ii. Bejn il-konvenju u l-att ta' bejgħ għaddew biss madwar 3 ġimgħat. Kien hemm ċerta għaġġla da parti tal-atturi

għaliex is-sensar kien qalilhom li kien hemm haddieħor interessat jixtri l-ħanut.

Ir-rappreżentanti tal-konvenuta ma jistgħux jaħarbu mid-dikjarazzjonijiet li għamlu fuq il-kuntratt li l-ħanut kien kopert bil-permessi meħtieġa billi jargumentaw li l-atturi setgħu jivverifikaw jekk dan kienx minnu. Kif proprju qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-kaz ta' Carmelo Barbara vs Joseph Camenzuli et tal-20 ta' Ottubru 2005:

"Min jixtri oggett, m'għandux ikollu jivverifika mal-awtoritajiet kompetenti jekk dak l-oggett huwiex konformi mal-ligi; la qed jigi offrut għal-bejgh, kull xerrej għandu jassumi li dak l-oggett jista' jinxtara mingħajr xkiel u problemi 'l quddiem. Kull min jixtri oggett, għandu dritt jippretendi li dak l-oggett hu tajjeb għal-uzu, u li kwindi konformi mal-ligi. Fil-kawza "Cassar vs Pace", aktar qabel kwotata, gie osservat li min jixtri vettura, mhux mistenni jivverifika mal-Kummissarju tal-Pulizija jekk l-istess vettura, fl-istat li hi, setghetx tinstaq fit-triq, għax min ibiegh vettura jagħmel hekk biex ix-xerrej juzaha fit-triq, u hu dover tal-venditur jara li hi "tajba" għal dak l-iskop. F'kaz ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kosstruttur, li jara li l-bini jkun "tajjeb" għall-iskop li għalih se jinbiegh, f'dan il-kaz, ta' residenza. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixhut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief għac-cirkustanzi li jidhru ictu ocoli għandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oggett."

Ladarba l-konvenuta ddikjarat li l-fond kien kopert b'liċenzja għan-negozju li kien jiġġestixxi l-inkwilin preċedenti, kif ukoll konformi mal-permessi approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, l-atturi ma kellhom l-ebda raġuni għalfejn jiddubitawhom. L-atturi ma kellhom l-ebda obbligu jagħmlu verifiki meta kienet il-konvenuta li għamlet il-garanziji fuq il-kuntratt. Fuq kollox, il-Qorti m'għandhiex tittollera u tipprotegi lill-konvenuta meta bieghet ħanut b'permessi mhux regolari. L-indikazzjoni kienet li kollox kien kif suppost u ma deher li kien hemm l-ebda problema dwar l-użu tal-istess fond, iktar u iktar meta s-

soċjetà venditriċi u r-rappreżentanti tagħha indikaw li kollox, inkluż l-bini, kien kopert bil-permessi meħtieġa.

Dan filfatt jorbot mal-eċċezzjoni tal-konvenuta li hija dejjem aġixxiet *in bona fede* għaliex ma kienitx taf illi l-inkwilin Paul Tanti kien għamel xi tibdil strutturali fil-ħanut jew li minnu kien qiegħed iservi l-ikel.

Mill-provi huwa ċar illi mill-lat ta' ippjanar, il-fond kellu permess ta' ħanut u mhux ta' kafetterija, filwaqt illi mill-lat ta' liċenzji, il-fond kellu biss permess ta' bar. Kif xehdu r-rappreżentanti taż-żewġt awtoritajiet, il-fond ma kellu l-ebda permess sabiex ibiegħ ikel lest għall-konsum, la jekk kien sempliciment imsaħħan u wisq inqas imsajjar fil-post. Isegwi għalhekk illi l-garanziji fuq il-kuntratt kienu skorretti, kemm għaliex l-attività ġestita precedentement kienet qegħda ssir mingħajr liċenzja, kif ukoll għaliex il-fond kif inbiegħ bħala kafetterija ma kienx kopert b'permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, speċifikament ma kellux permess għall-ċina fil-*basement*.

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti li mill-provi rriżultaw diversi eżempji ta' aġir da parti tad-diretturi tal-konvenuta li ma kienx *in bona fede*, fosthom:

- i. L-*iscreening letter* li qatt ma nġiebet a konjizzjoni tal-atturi;
- ii. Il-fatt li mill-inventarju esibit mill-konvenuta stess jirriżulta ampjament li Paul Tanti kien iservi l-ikel mill-fond filwaqt illi d-diretturi Mark Aquilina u Nicholette Aquilina jkomplu jinsistu li ma kienux jafu li kien jigi servut l-ikel.

Victor Aquilina, iben wiehed mid-diretturi tal-konvenuta xehed permezz ta' affidavit illi meta huwa kien wera l-ħanut lill-attriċi huwa kien qalilha li ma kienx permess li jsir tisjir, u li l-attriċi kienet għalhekk qaltlu li l-post ma kienx jgħodd għaliha. Madanakollu, mhux verosimili li l-atturi kienu ser jonfqu dawk il-flus kollha sabiex jixtru post minn fejn kien beħsiebhom iservu l-ikel li kieku kienu jafu li dan ma setgħux jagħmluh skont il-permessi approvati.

Id-diretturi tal-konvenuta li xehdu f'din il-kawża jgħidu li kienu jafu li ma kienx permess tisjir, imma minhabba l-fatt li huma qatt ma dahlu fil-ħanut, ma kienux jafu x'attività kien iwettaq Paul Tanti. Din hija wkoll eżempju tan-nuqqas ta' *bona fede* da parti tal-konvenuta. B'żieda mal-fatt illi l-verżjoni tagħhom ma tistax titwemmen, il-konvenuta ma kien imissha qatt intrabtet b'garanzija jekk allegatament ma kienitx taf jekk din kienitx korretta jew le!

Kif intqal aktar 'il fuq, il-permess jikkostitwixxi kwalità essenzjali tal-kuntratt ta' bejgh ta' immobbli, u n-nuqqas tal-venditur li jforni fond b'dik il-kwalità titqies vjolazzjoni jew inadempiment tal-istess kuntratt. Jekk dak li jsostnu l-konvenuti hu minnu, ma kienx imisshom ħadu riskju. Anzi, kellhom jaċċertaw ruħhom li fil-kuntratt jitniżżel espressament li l-post oġġett tal-bejgh mhuwiex kopert mill-permess u mhux li jassumu responsabbiltà.

Fis-sottomossijonijiet tagħha imbagħad, il-konvenuta targumenta li fuq il-kuntratt ma ngħatatx il-garanzija li l-ħanut kellu permess għal tisjir tant illi kien proprju għalhekk li saret applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar. Il-konvenuta donnha mhijiex tifhem il-kwistjoni li wasslet il-partijiet quddiem il-Qorti. Galadarba mill-fond kienet qegħda tiġi ġestita attività mingħajr permess, il-konvenuta kienet inadempjenti meta fuq il-kuntratt iggarantiet illi l-ħanut kien kopert b'liċenzja li tkopri dik l-attività, u li l-post kien mibni skont il-permessi approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar.

Il-garanziji li saru fuq il-kuntratt kienu skorretti u qarrieqa u ċertament ma juru l-ebda *bona fede* da parti tal-konvenuta jew aħjar tar-rappreżentanti tagħha. Tenut kont ta' dan kollu, huwa evidenti li r-rappreżentanti tas-socjeta' konvenuta aġixxew *in mala fede* għaliex xjentement qarrqu bl-atturi u b'hekk il-konvenuta hija responsabbli għad-danni verso l-atturi.

In linea ta' danni, l-atturi qegħdin jitolbu:

- i. Rifużjoni ta' parti mill-prezz imħallas għaliex il-livell sotterran, ossia *basement*, jista' jintuża biss b'ħala maħzen;

- ii. Telf ta' kirijiet;
- iii. Telf ta' qligh għax-xhur li ma setax jiftaħ l-ħanut sakemm saru x-xogħlijiet neċessarji u ħarġu l-permessi meħtieġa;
- iv. L-ispejjeż sabiex saret kċina ġdida kif ukoll sabiex ġiet żarmata dik li kien hemm;
- v. Rifużjoni tal-ammont imħallas għall-kċina li kien hemm.

Dwar ir-rifużjoni ta' parti mill-prezz imħallas, il-Qorti tqis illi din hija ġustifikata. Skont l-istima magħmula mill-Perit Elena Borg Costanzi inkarigata mill-atturi, il-valur tal-ħanut naqas minn €270,000 għal €246,201.38. Il-konvenuta ma rressqet l-ebda stima sabiex ixxejjen dik tal-atturi u allura l-Qorti ser tistrieħ fuq l-istima magħmula mill-Perit Borg Costanzi u tillikwida d-danni dovuti lill-atturi bħala rifużjoni ta' parti mill-prezz imħallas fl-ammont ta' €23,798.62.

Dwar telf ta' kirjiet, il-Qorti tqis illi l-atturi ma ġabu l-ebda prova li kien beħsiebhom jikru l-ħanut, anzi, dejjem sostnew li minnu riedu jiġġestixxu negozju u allura hija kompletament mingħajr bażi t-talba tagħhom għal dan il-kumpens. Apparti dan, ma saret l-ebda prova ta' telf effettiv ta' kera. Fuq din il-materja, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Settembru, 2012, fil-kawża fl-ismijiet Helen Schembri et vs Anthony George Zahra noe, fejn ingħad hekk a propositu tal-prova meħtieġa:

"Fit-tieni lok, għalkemm l-atturi gabu prova teknika tal-valur lokatizzju tal-fond għas-snin mill-2000 sal-2004, ma rressqu ebda prova ta' telf ta' kirjiet tul iz-zmien inkwistjoni. Ma kienx bizzżejded għall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizzju tal-fond fiz-zminijiet rilevanti, izda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minhabba l-agir tas-socjetà konvenuta. Il-Qorti ma tistax tispekula u tghid illi li ma kienx għal agir tas-socjetà konvenuta, l-atturi kienu zgur jikru l-fond għaz-zmien kollu rilevanti u dan zgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, izda naqsu li jagħmluha, u għalhekk, imputat sibi."

Dwar danni konsistenti fit-telf ta' qligħ, din il-Qorti tqis illi dawn huma wkoll ġustifikati. Fl-affidavit tagħha l-attriċi tgħid illi huma kien beħsiebhom jagħmlu xi rinovar u jifthu l-ħanut f'Jannar tal-2014. L-atturi imbagħad jispjegaw li minħabba li riedu jagħmlu kċina mill-ġdid kif ukoll jistennew il-permessi tal-awtoritajiet, il-ħanut spiċċa fetaħ għall-pubbliku f'Ġunju tal-2016. Din ix-xhieda ma ġietx kontestata mill-konvenuta. L-attur imbagħad esibixxa *profit and loss account* għall-perjodu minn Lulju 2016 sa Diċembru 2016 minn fejn jirriżulta li l-qliegh *net* kien medja ta' €3294.66 fix-xahar. Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida d-danni subiti bħala telf ta' qliegh fis-somma ta' €95,545.14 (€3294.66 x 29 xahar).

L-atturi imbagħad qed jippretendu rifiżjoni tas-somma ta' €30,000 li huma jgħidu li ħallsu għall-kċina li kien hemm u €32,677.26 bħala spejjeż li daħlu fihom sabiex għamlu kċina ġdida. Il-Qorti tqis illi din it-talba kellha tkun alternattiva għaliex l-atturi m'għandhomx jedd jithallsu tal-kċina ġdida eżistenti kif ukoll tal-ġdida u li kieku l-Qorti kellha tilqa' t-talba tagħhom dan ma kien ikun xejn ħlief arrikkiment iġust.

B'żieda ma dan, il-Qorti tikkunsidra li l-argument tal-atturi li ma setgħu jużaw xejn mill-kċina li kien hemm, għaliex numru ta' affarijiet kienu difettużi, la hija sostnuta mill-provi u lanqas taqa' fil-parametri tal-azzjoni tal-lum. Il-Qorti tinnota wkoll illi fuq il-kuntratt l-atturi ħallsu s-somma ta' €30,000 għall-attrezzi kollha tal-ħanut, li ma kienux limitati għall-imsemmija kċina. Din il-Qorti sejra għalhekk tilqa' t-talba tal-atturi limitatament fir-rigward tad-danni subiti sabiex saret kċina mill-ġdid, inkluż l-ispejjeż fl-ammont ta' €2500 sabiex żarmaw il-kċina l-qadima.

B'hekk jirriżulta li l-ammont komplessiv dovut lill-atturi in linea ta' danni jammonta għal €154,521.02.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni stante li ġiet irtirata fil-mori tal-kawża, tiċhad ir-rimamenti eċċezzjonijiet u tilqa' t-talbiet attriċi b'dan illi riferibbilment għat-tielet u raba' talbiet tillikwida d-danni subiti fl-ammont ta' mija u erbgħa u ħamsin elf, ħames mija u

wieħed u għoxrin Ewro u żewġ centeżmi (€154,521.02) u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata ta' mija u erbgħa u ħamsin elf, ħames mija u wieħed u għoxrin Ewro u żewġ centeżmi (€154,521.02) bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

Spejjeż tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG