- *responsabilita` prekontrattwali wara l-aċċettazzjoni ta' espressjoni ta' interess*

-rinunzja ta' dritt

-piż tal-prova fuq min jallegah

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 9 ta' Lulju 2019.

Rikors Nru. 862/13GM

Salv Trading Limited (C- 26401)

vs

Kunsill Lokali Birkirkara

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-soċjeta attriċi ppreżentat fis-6 ta' Settembru 2013, li permezz tiegħu, abbażi tas-segwenti premessi:

I. ILLI l-Kunsill konvenut kien ippubblika dokument, ossija *expression of interest,* rigward kuntratt ta' kera tal-ġnien magħruf bħala "Ġnien L-Istazzjon", sitwat bejn Pjazza l-Ferrovija u Triq il-Knisja Qadima, Birkirkara, tal-kejl ta'

ċirka sebat elef u ħames mitt (7,500) metru kwadru, għal perjodu ta' mhux inqas minn ħmistax (15)-il sena u ta'mhux aktar minn tletin (30) sena (DOK: A);

II. ILLI s-soċjeta` attriċi, wara li kienet ħallset il-miżata relattiva ta' mitejn lira Maltin(Lm200.00), ekwivalenti llum għal €465.87, u wara li kienet ressqet il-proposti tagħha a tenur ta' dan id-dokument, ġiet infurmata, permezz ta' ittra tat-28 ta' Awissu 2007, illi hija kienet ġiet mogħtija, mill-Kunsill konvenut, il-kuntratt ta' kera suriferit (DOK: B);

III. ILLI ai termini tal-istess ittra, is-soċjeta` attriċi ħarġet *performance bond* fis-somma ta' elf lira Maltin (Lm1,000.00), ekwivalenti llum għal €2,329.37, mill-APS Bank Limited a favur tal-istess Kunsill konvenut, liema garanzija għadha tiġi mġedda sallum (DOK: C);

IV. ILLI skond l-istess ittra ta' aċċettazzjoni tat-28 ta' Awissu 2007, is-soċjeta` attriċi kienet marbuta illi tibda topera dan is-servizz - illi kien jinvolvi l-kostruzzjoni ta' kjosk sabiex jigi operat bħala *catering establishment*, mill-istess soċjeta` attriċi, fl-istess ġnien hawn fuq deskritt - b'effett mill-1 ta' Ottubru 2007;

V. ILLI a tenur tal-*expression of interest* suriferit, kull permess meħtieġ mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kellu jiġi ottenut mill-Kunsill konvenut;

VI. ILLI wara l-ħrug tal-ittra ta' aċċettazzjoni, id-direttur tas-soċjeta` attriċi kien ġie avviċinat mis-Sindku ta' dak iż-żmien tal-Kunsill konvenut, li kkonvinċih sabiex jixtri kjosk mibni u lest mingħand ċertu Joseph Baldacchino u dan fuq il-pretest illi dan l-arrangament kien wieħed aktar vantaggjuż għas-soċjeta` attriċi minn dak illi kien jinvolvi l-bini ta' kjosk ġdid - kif kien ġja` ppjanta l-Perit Arkitett tal-istess Kunsill konvenut fuq l-inkarigu tas-soċjeta` attriċi - u dan sabiex jiġi evitat dewmien fil-ftuħ ta' dan il-kjosk;

VII. ILLI meta l-imsemmi direttur tas-soċjeta` attriċi kien mar jara dan il-kjosk, huwa kien esprima d-dubbji tiegħu in vista tal-għoli konsiderevoli tal-istess kjosk, dwar kemm l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kienet ser toħroġ permess għall-erezzjoni ta' dan il-kjosk fil-ġnien hawn fuq deskritt. Fil-fatt, waqt l-istess laqgħa, sew Joseph Baldacchino u sew is-Sindku ta' dak iż-żmien tal-Kunsill konvenut kienu semmew ukoll illi l-istess Awtorita` kienet ġja` rrifjutat applikazzjoni simili sabiex dan il-kjosk jiġi erett fil-pjazza prinċipali ta' Buġibba;

VIII. ILLI madanakollu, minħabba l-assikurazzjonijiet li ġew mogħtija lilha mill-Kunsill konvenut fis-sens illi l-permess ta' żvilupp rikjest kien ser effettivament jinħareġ mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, is-soċjeta` attriċi aċċettat illi tixtri dan il-kjosk mingħand l-imsemmi Joseph Baldacchino;

IX. ILLI fil-mument tax-xiri, ġie miftiehem illi l-kjosk imsemmi kellu jinżamm, minhabba d-daqs tiegħu, fil-fabbrika tal-istess Joseph Baldachino - bin-numru A1, Qasam Industrijali, Marsa (DOK: D) - u maż-żmien is-soċjeta` attriċi ħallset il-prezz sħiħ tal-imsemmi kjosk;

X. ILLI minkejja t-trepass taż-żmien mill-ittra ta' aċċettazzjoni tat-28 ta' Awissu 2007, il-Kunsill konvenut mhux biss baqa` qatt ma ottjena l-permess meħtieġ mill-Awtorita` ta'Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, iżda talli, minn indagini li għamlet is-soċjeta` attriċi, irriżultalha wara xi żmien illi l-applikazzjoni relattiva, bin-numru PA05587/07, ma kienet tagħmel l-ebda riferenza għall-kjosk mixtri mill-istess soċjeta` attriċi;

XI. ILLI, inoltre, mhux talli l-applikazzjoni bin-numru PA05587/07 għamlet żmien "*suspended since the architect has not submitted required documents within legal timeframes*" (DOK: E), iżda talli wara xi żmien din l-istess applikazzjoni ġiet "*withdrawn at the request of applicant*" (DOK: F);

XII. ILLI wara li s-soċjeta` attriċi intavolat protest ġudizzjarju kontra l-Kunsill konvenut fid-29 ta' Ottubru 2009, l-istess Kunsill konvenut reġa` ssottometta

applikazzjoni għal żvilupp ġdid bin-numru PA/00760/10 fil-25 ta' Frar 2010, liema applikazzjoni ġiet rifjutata mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fit-2 ta' Frar 2011, liema rifjut ġie ukoll ikkonfermat b'deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Marzu 2012 (DOK: G);

XIII. ILLI effettivament sallum u minħabba r-raġunijiet hawn fuq imfissra, lanqas jista` jiġi konkluż u ffirmat il-kuntratt ta' kera tal-ġnien hawn fuq deskritt;

XIV. ILLI fil-frattemp l-imsemmi Joseph Baldacchino ġie legalment żgumbrat fl-aħħar ta' Marzu 2009 mill-fabbrika fejn kien qed jinżamm il-kjosk, mill-proprjetarji tal-istess fabbrika, bir-riżultat illi l-imsemmi kjosk tneħħa minn din il-fabbrika u tqiegħed f'lok li mhux magħruf lis-soċjeta` attriċi;

XV. ILLI minħabba din id-diffikulta`, u anke peress illi s-soċjeta` attriċi ma għandhiex post alternattiv fejn taħżen dan il-kjosk, is-soċjeta` attriċi pprovat, għal diversi drabi, anke permezz ta' ittri mill-konsulent legali tagħha, li tagħmel kuntatt mal-Kunsill konvenut sabiex l-istess konvenut jipprovdi post alternattiv fejn is-soċjeta` attriċi setgħet iżżomm dan il-kjosk sakemm jinħareġ il-permess rikjest mill-awtoritajiet kompetenti, iżda dan kollu mingħajr suċċess;

XVI. ILLI bl-aġir tiegħu il-Kunsill konvenut rreka danni sostanzjali lis-soċjeta` attriċi, konsistenti kemm f'danni materjali u kif ukoll f'telf ta' qliegħ u f'telf ieħor u dan abbażi ta' dak kollu hawn fuq premess;

XVII. ILLI nonostante interpellat sabiex jirregola il-posizzjoni tiegħu, il-Kunsill konvenut baqa` inadempjenti.

Talbet lil din il-Qorti:

I. Tiddikjara illi bl-aġir tiegħu il-Kunsill konvenut ikkaġuna danni konsistenti, inter alia, f'danni materjali, f'telf ta' qliegħ, u f'telf ieħor, lis-soċjeta` attriċi u dan abbażi ta' dak kollu hawn fuq premess;

II. Tillikwida, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, d-danni hekk ikkaġunati mill-konvenut lis-soċjeta` attriċi;

III. Tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lis-soċjeta` attriċi d-danni hekk likwidati.

B'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lis-soċjeta` attriċi fil-konfront tal-Kunsill konvenut naxxenti mill-proċeduri ta' expression of interest hawn fuq imsemmi; u bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-Protesti Ġudizzjarji tad-29 ta' Ottubru 2009 (494/09) u tas-27 ta' Settembru 2011(406/11), u bl-imgħax legali dekorribbli mit-28 ta' Awissu 2007, kontra l-konvenut;

Rat ir-Risposta Maħlufa imressqa mill-kunsill konvenut fis-17 ta' Ottubru 2013, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok, huma s-Sindku u s-Segretarju Eżekuttiv li skont il-liġi jirrapreżentaw lil Kunsill Lokali u għalhekk trid issir korrezzjoni fl-okkju ta' dawn l-atti;

2. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kif jingħad fl-istess dokument A, ma kienx sar ftehim ta' kirja imma expression of interest u għalhekk kif jistipula l-Artikolu 1233(1)(E) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kull ftehim ta' lokazzjoni ta' ambjenti ta' immobbli, għal żmien ta' iżjed minn sentejn għal dak li hu bini jew minn erbgħa snin għal dak li hu raba', għandhom isiru b'kitba private taħt piena ta' nullita` u għalhekk l-intimat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

3. Illi qatt ma sar kuntratt ta' kera bil-miktub wara l-expression of interest fuq imsemmija;

4. Illi għalhekk ġaladarba ma saritx l-iskrittura ta' lokazzjoni fl-ebda żmien, u l-Kunsill intimat qatt m'aċċetta kera mingħand is-soċjeta` rikorrenti, l-istess soċjeta` rikorrenti ma tistax tgħid li hemm rabta kontrattwali bejnha u bejn il-Kunsill intimat;

5. Illi l-ittra tat-28 ta' Awwissu, 2007, ma tammontax għal kuntratt bil-miktub bejn il-partijiet, tant illi s-soċjeta`rikorrenti la ffirmat l-istess kitba u lanqas ipproduċiet kitba ffirmata bejn iż-żewġ partijiet wara t-28 ta' Awwissu, 2007;

6. Illi għalhekk konsegwentement ġaladarba l-iskrittura ta' lokazzjoni hija kundizzjoni essenzjali *ad validitatem* għal kirjiet ta' aktar minn sentejn, f'każ ta' immobbli, din l-expression of interest ma tista' qatt tammonta għal skrittura ta' lokazzjoni u għalhekk, dak li ma sarx bil-miktub huwa null fil-Liġi u quod nullum est nullum producit effectum;

7. Illi konsegwentement ġaladarba ma hemmx skrittura ta' lokazzjoni u lanqas ħarġu l-permessi tal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA), il-Kunsill intimat ma jistax jiġi miżmum responsabbli għall-ħlas ta' kwalsiasi danni;

8. Illi in sostenn ta' l-eċċezzjoni illi ġaladarba m'hemmx skrittura ta' lokazzjoni u l-expression of interest tagħmel referenza għall-kirja li kellha ssir ta'bejn 15 u 30 sena, u għalhekk kellha ssir l-iskrittura privata / att pubbliku, dan kollu ġiedeċiż minn dawn il-Qrati – Ċitaz.nru:466/1999AJM fl-ismijiet" Raymond Caruana et vs Herman Schiavone et" – deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Ottubru, 2000;

9. Illi *inoltre* l-garanzija maħruġa u mġedda minn Salv Trading Limited ma tammontax għal ftehim bil-miktub bejn il-partijiet, għaliex il-kirja kellha isir bil-miktub, oltre' li kellhom jinġabu l-permessi relattivi tal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ossia MEPA, liema permessi qatt ma nħarġu anzi tali permess ġie rrifjutat mill-istess MEPA;

10. Illi llum bl-Att X ta' l-2009, l-Artikolu 1525 (1)tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula illi kirja tal-fond urban, wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba;

11. Illi in oltre' l-Artikolu 1531(A) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mill-1 ta' Jannar, 2010, jerġa' jistipula illi l-kuntratt ta' kera għandu jsir bil-miktub għal kwalunkwe żmien, u għandu jispeċifika l-proprjeta` li ser tiġi mikrija, l-użu tagħha, l-perijodu tal-kirja, jekk tistax tiġi estiża u l-ammont tal-kera li għandha titħallas;

12. Illi r-rikorrenti jaqblu f'paragrafu XIII tar-Rikors Ġuramentat, illi m'hemmx kuntratt ta' kirja konkluż u ffirmat bejn il-partijiet u għalhekk l-intimati qatt ma jistgħu jiġu miżmuma responsabbl igħad-danni pretiżi mill-istess attur, stante illi ma hemm l-ebda rabta kontrattwali bejniethom;

13. Illi l-Kunsill intimat ma kkaġuna ebda dannu lis-soċjeta` rikorrenti u r-rikors promotur hu bbażat fuq premessi u allegazzjonijiet żbaljati kif ġja ġew spjegati fil-kontro-protesti ppreżentati fis-17 ta' Ottubru, 2011 u fid-9 ta' Novembru 2009 u kif jiġi spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna;

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

(1) Fis-sena 2007 il-Kunsill Lokali ta' Birkirkara kien ippubblika *expression of interest* rigward kuntratt ta' kera tal-ġnien magħruf bħala 'Ġnien l-Istazzjon' ġewwa Birkirkara għal perjodu ta' mhux inqas minn ħmistax-il sena u ta' mhux

aktar minn tletin sena.[1] Is-soċjeta` attriċi wara li ħallset il-miżata relattiva ta' Lm200 ekwivalenti illum għal €465.87, ġiet infurmata permezz ta' ittra datata 28 t'Awwissu 2007[2] illi ġiet '*awarded the contract for the lease of Public Garden in Birkirkara'*. Skont il-klawsola 4.1.2 tal-*expression of interest* kif ukoll skont l-ittra surifferita, is-soċjeta` attriċi ħarġet *performance bond* fis-somma ta' Lm1,000 ekwivalenti għal €2,329.37 mill-APS Bank Limited a favur tal-istess Kunsill konvenut liema garanzija baqgħet tiġi mġedda sad-29 t'Awwissu tas-sena 2014 versu spiża totali ta' €346.58;

(2) Skont l-istess ittra tat-28 t'Awwissu 2007 is-soċjeta` attriċi kienet marbuta li tibda topera dan is-servizz li kien jinvolvi l-kostruzzjoni ta' kjosk fi Ġnien l-Istazzjon sabiex jiġi operat bħala *catering establishment* mill-attriċi b'effett mill-1 t'Ottubru 2007. Skond l-*expression of interest* kull permess meħtieġ mill-Awtorita ta' Malta dwar l-ambjent u l-ippjanar kellu jiġi ottenut mill-Kunsill Lokali – "*Changes and activities would require M.E.P.A Permits and are to be on the charge of the lessee through Birkirkara Local Council*"[3];

(3) Skont Saviour Borġ li jiġi id-Direttur tal-kumpanija attriċi, s-Sindku ta' dak iż-żmien, Michael Fenech Adami kien ikkonvinċih sabiex jixtri kjosk mibni u lest mingħand ċertu Joseph Baldacchino u 'dan fuq pretest illi dan l-arranġamant kien wieħed aktar vantaġġjuż għal Salv Trading minn dak illi kien jinvolvi l-bini ta' kjosk ġdid, kif kien diċa ppjanta l-Perit Arkitett tal-istess kunsill lokali Joe Bugeja fuq l-inkarigu ta' Salv Trading - u dan sabiex jiġi evitat dewmien fil-ftuħ ta' dan il-kjosk.'[4] Borġ jispjega illi kien esprima d-dubbju tiegħu dwar l-għoli ta' dan il-kjosk mill-bidu nett u dwar jekk l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kinetx ser toħroġ il-permess rikjest għall-erezzjoni ta' dan il-kjosk fil-ġnien. Iżda is-Sindku Fenech Adami kien assigurah li l-permess rikjest kien ser

[1] Klawsola 4.1 ta' Dok A a fol 6.
[2] Dok B a fol 10.
[3] Klawsola 4.1.3 ta' Dok A a fol 6.
[4] Affidavit ta' Savior Borġ a fol 35.

jinħareġ mill-MEPA avolja kemm Fenech Adami u kemm Joseph Baldacchino kienu semmew illi l-istess awtorita` kienet ġia rrifjutat applikazzjoni simili sabiex dan il-kjosk jiġi erett fil-pjazza prinċipali ta' Buġibba. Filfatt is-sindku Fenech Adami kien assigurah illi skond hu filwaqt illi l-pjazza prinċipali ta' Buġibba kienet tikkwalifika bħala post pubbliku, l-ġnien ta' Birkirkara, meritu tal-*expression of interest* hawn fuq imsemmija kien jikkwalifika bħala post privat. Kien biss a bażi ta' din l-assigurazzjoni mogħtija lilu mis-sindku tal-Kunsill Lokali, illi Saviour Borġ kien iddeċieda li Salv Trading kellha tixtri l-kjosk;

(4) Joseph Baldacchino xehed illi kien mar is-Sindku Michael Fenech Adami flimkien ma żewġ persuni oħra biex jaraw il-kjosk u għoġobhom. Salvu Borg infurmah li kien se jixtrih. Il-kjosk kien jiżżarma biċċa biċċa u jerġa' jitwaħħal faċilment u filfatt mar jarmaħ fuq il-post u ċjoe` ġewwa l-Ġnien l-Istazzjon flimkien ma' Borġ. Dakinhar ħadd ma kien preżenti min-naħa tal-kunsill. Pero skond Baldacchino, tal-Kunsill rawha armata u kienu jafu l-qies eżatt tagħha. Reġgħu marru għandu tal-Kunsill, is-sindku kien dejjem preżenti u ddiskutew kif se jiġu t-twieqi u l-*looking system* tagħha;

(5) Salv Trading xtrat il-kjosk imsemmi sakemm kienu qed jistennew illi joħroġ il-permess konċernat (PA05587/07) għall-prezz ta' €37,060 mingħand Joseph Baldacchino u kellu jinżamm fil-fabbrika tal-istess Baldacchino minħabba d-daqs tiegħu, ġewwa A1, Qasam Industrijali, Marsa. Il-prezz sħiħ tħallas permezz ta ċekkijiet kull xahar datati mit-30 ta' Ġunju 2008 sal-31 ta' Novembru 2009.[5] Kif kien lest il-kjosk ġie infurmat illi mhux se tittieħed mingħandu għax il-permessi kienu għadhom ma ħarġux. Tħallas l-ammont kollu mingħand Salvu Borg;

(5) Sadanittant Joseph Baldacchino ġie legalment żgumbrat mill-Malta Industrial Parks Ltd (MIP) fl-aħħar ta' Marzu 2009 mill-fabbrika fejn kien qed jinżamm il-kjosk, mill-propjetarji tal-istess fabbrika, bir-riżultat li l-istess kjosk tneħħa minn

[5] Dok JB a fol 182 et seq.

din il-fabbrika u tqiegħed f'lok li ma kienx magħruf minn Salv Trading. Salvu Borġ prova jagħmel kuntatt mal-Kunsill Lokali permezz ta' ittri sabiex l-istess Kunsill jipprovdi post alternattiv fejn setgħet tqiegħed dan il-kjosk sakemm jinħareġ il-permess rikjest mill-awtoritajiet kompetenti iżda dan mingħajr suċċess. Jgħid li llum il-ġurnata, minn meta Baldacchino ġie żgumbrat mill-fabbrika, ma jafx il-kjosk f'liema kundizzjoni qiegħed. Jgħid li ma ħax azzjoni legali la kontra Baldacchino u lanqas kontra l-MIP. Meta ġie mgħarraf minn Fenech Adami li l-permess ġie rifjutat, ma ħa l-ebda azzjoni. Huwa ma qabbadx perit tiegħu iżda baqa' fuq il-Perit tal-Kunsill Joe Bugeja. Jikkonferma illi ma hemm l-ebda ktiba ta' kera bejnu u bejn il-Kunsill;

(6) Il-permess bin-numru PA05587/07 għamel żmien '*suspended since the architect has not submitted required documents within legal timeframes*'[6] u wara xi żmien din l-istess applikazzjoni ġiet *withdrawn at the request of applicant.*'[7] Sussegwentament Salv Trading intavolat protest ġudizzjarju kontra l-istess Kunsill Lokali.[8] Wara dan il-protest ġudizzjarju, u cioe fil-25 ta' Frar 2010 l-Kunsill Lokali reġa' ssottometta applikazzjoni għal żvilupp ġdid bin-numru PA/00760/10. Madanakollu din l-applikazzjoni ġiet rifjutata mill-MEPA fit-2 ta' Frar 2012[9];

(7) Din l-applikazzjoni ġiet ippreżentata lill-Awtorita` fil-5 ta' Settembru 2007. L-applikant kien Michael Fenech Adami għan-nom ta' Kunsill Lokali ta' Birkirkara għal-proposta ta' *Snack bar, outdoor tables and overlying canopies*. Din l-applikazzjoni ġiet irtirata permezz ta' ittra mibgħuta minn Michael Fenech Adami flimkien mal-Perit tal-Kunsill ta' Birkirkara, il-Perit Arkitett Joe Bugeja datata 14 ta' Settembru 2009. Il-Perit Joe Bugeja jixhed illi l-Kunsill ried kjosk u talbu jagħmel disinn. Minħabba l-ambjent li hemm fil-ġnien ispira ruħu illi l-

---

[6] Dok E a fol 16
[7] Dok F a fol 17
[8] Fol 39.
[9] Dok G a fol 18.

kjosk jagħmlu forma ta' vagun. Jispjega illi dwar l-applikazzjoni PA05587/07 li kienet għal-*Snack bar* li fil-pjanti tagħha kien hemm kjosk forma ta' vagun ġiet irtirata fil-15 ta' Settembru 2009 għaliex il-Kunsill Lokali ta' Birkirkara kien infurmah illi xtaq xi tibdil fil-pjanti speċifikament fuq il-forma tal-kjosk għax il-Kunsill riedu forma ta' guva – *outdoor structure* li kienet aktar għolja mill-vagun. Il-kunsill għaddielu l-kunċett tal-forma ta' guva;

(8) Sussegwentament applikazzjoni PA00760/10 ġiet sottomessa fis-26 ta' Frar 2010 bl-applikant ikun Michael Fenech Adami għan-nom tal-Kunsill Lokali ta' Birkirkara bil-proposta ta' *construction of outdoor structure for refreshment class 6* fi Ġnien l-Istazzjon. Fuq din l-applikazzjoni kien hemm regolamenti differenti minn dawn ta' *snack bar* li setgħu jiġu interpretati iżjed wisgħin fil-kuntest ta' fejn il-Kunsill Lokali xtaqha;

(9) Din l-applikazzjoni ġiet ukoll rifjutata fit-3 ta' Frar 2011 minħabba l-għoli tal-kjosk u ġiet appellata quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni fejn it-Tribunal ikkonferma d-deċizjoni tal-Awtorita u hekk ġiet rifjutata a bażi ta' "*Fiċ-ċirkostanzi jiġi nnutat li mhux talli l-istruttura kif proposta għandha xeħta ta' kiosk, talli tissupera l-linji gwida għal strutturi ta' dan it-tip u fuq kollox meta l-appellant nomine ġie mitlub jirridimensjona l-proposta tiegħu, tilef l-opportunita' li jinnegozja disinn li seta kien aċċettabli għaż-żewġt partijiet, partikolarment in vista tal-fatt li fil-passat l-Awtorita kienet diġa espremiet l-oġġezzjoni tagħha għal din it-tip ta' proposta ċjoe l-PA5587/2007*"[10];

(10) Meta l-Perit Joe Bugeja ġie mistoqsi jekk huwa u l-Kunsill kienx jaf b'din il-*policy* u bil-limitazzjoni tal-għoli tal-kjosk u b'dan ir-riskju meta intefgħet l-applikazzjoni, jirrispondi illi l-MEPA ġieli ħadet pożizzjoni illi tkun differenti allura ma ħassx li kien xieraq li jagħti opinjoni, mexa max-xewqa tal-Kunsill. Meta ġie suġġerit lilu illi l-*policy* kien jafha jew seta jsibha u allura kien jaf li

[10] Fol 74.

kien hemm element ta' riskju għal din l-applikazzjoni kien qallhom illi din il-kwistjoni hija differenti minn dak li huwa normalment aċċettat. L-ewwel ħaġa li saret kienet tibdil fil-pjanta u minħabba illi dan it-tibdil ma kienx jaqbel strettament mal-ħaġa deskritta (peress li oriġinarjament l-applikazzjoni kienet għal *snack bar*) allura pruvaw jitolbu lil MEPA tħares lejha bħala *an outdoor structure* biex ma tintrabatx ma dawk ir-regolamenti limitati;

(11) Skond Michael Fenech Adami, is-Sindku ta' dak iż-żmien, is-servizz minn naħa ta' Salv Trading, ma kienx inbeda għaliex minn naħa tal-MEPA ma kienux għadhom ħarġu l-permessi relatati mal-kjosk. Jikkonferma illi lil Salvu Borġ bħala ħbieb kien informah li hemm dan il-kjosk li kienet prattikament lesta u qallu biex jaraha u biex jaraw jekk hijiex tajba għal ġnien in kwistjoni. Kien mar ma Borġ biex jaraw dan il-kjosk. Kienu saru laqgħat mal-Perit Joe Buġeja pero ma għandux amment ta x'intqal. Jiftakar illi l-Perit kien semma l-għoli tal-kjosk minħabba s-siġar iżda meta ġie mkejjel l-għoli ta' ma dawn is-siġar ma kienx hemm problemi. Id-deċiżjoni jekk jixtrihiex qabel jinħareġ il-permess kienet biss ta' Salvu Borġ u bl-ebda mod ma influwenzah. Skond Fenech Adami ir-raġuni għalfejn ġiet irtirata l-ewwel applikazzjoni kienet għax il-vagun kif propost kien żgħir wisq u ma setax jitkabbar minħabba l-eżistenza tas-siġar madwar. U allura marru għal-kjosk liema kjosk il-Perit Buġeja ma qajjem l-ebda riservi. Il-kuntratt ta' kera kien suġġett għall-permess;

(12) Xehed ukoll Neil Spiteri li huwa s-segretarju eżekuttiv preżenti tal-Kunsill ta' Birkirkara xehed illi llum il-ġurnata reġa' ħareġ tender ġdid fl-2017 għar-rinovar tal-ġnien, isiru l-bandli u jsir anke kjosk. Dan it-tender ħareġ tlett darbiet għaliex l-ewwel darbtejn ma kkonkorra ħadd. Salv Trading qatt ma applika għal dan it-tender. Ħareġ ukoll il-permess min-naħa tal-Awtorita` tal-Ippjanar u l-kuntratt tal-kiri ġie iffirmat;

EVALUWAZZJONI TAL-FATTI U KUNSIDERAZZJONIJIET LEGALI

Ikkunsidrat

Illi l-ewwel eċċezzjoni hija frivola u vessatorja. Skont Art. 181A(1) tal-Kap 12, "Meta tiġi ppreżentata skrittura minn jew kontra korp li jkollu personalita ġuridika distinta, ikun biżżejjed li wieħed iniżżel isem dak il-korp". Għalhekk sejra tiġi miċħuda.

Illi fil-mertu, is-soċjeta` attriċi qed tallega illi bl-aġir tiegħu, il-Kunsill Lokali ta' Birkirkara kkaġunalha danni konsistenti f'danni materjali, f'telf ta' qligħ u f'telf ieħor. Minn naħa l-oħra l-Kunsill konvenut jargumenta illi la darba m'hemmx kuntratt ta' kera bejn il-partijiet u anqas ma ħarġu permessi mill-MEPA għal-izvilupp tal-*catering establishment* li kienet se tkun qiegħda topera l-attriċi ma jistax jinżamm responsabbli għal kwalsiasi danni;

Illi l-attriċi tinsisti li r-raġuni għaliex hija akkwistat l-istess kjosk tista tiġi rintraċċata lura u attribwita biss għal aċċertamenti da parti tal-Kunsill konvenut li dan tal-aħħar kien sejjer jikseb permess mingħand il-MEPA għall-istallazzjoni tal-istess kjosk ġewwa Ġnien l-Istazzjon;

Illi fil-mertu l-Kunsill Konvenut jibda biex jeċċepixxi li l-aċċettazzjoni minnu tal-espressjoni ta' interess sottomessa mis-soċjeta` attriċi mhix kuntratt u ma torbotx. Huwa minnu li l-aċċettazzjoni tal-espressjoni tal-interess ma tammontax b'daqshekk għal kirja; imma l-aċċettazzjoni setgħet, skont ċertu orjentament tal-ġurisprudenza Maltija, tat lok għal obbligazzjoni pre-kuntrattwali; partikolarment l-obbligu li jkun hemm trattattivi in bwona fede. Orjentament dan kontradett minn sentenzi oħrajn li jsostnu li r-responsabilita` pre-kuntrattwali mhix parti mil-liġi Maltija;

Illi apparti l-premess, id-difiża l-oħra – u jista' jingħad ewlenija - tal-Kunsill konvenuta hija li l-kirja li kienet proposta li ssir wara l-aċċettazzjoni tal-espressjoni ta' interess qatt ma ġiet iffirmata u għalhekk m'hemm l-ebda rabta bejnu u bejn l-attriċi. Din l-eċċezzjoni hija superfluwa billi t-talbiet tas-soċjeta` attriċi mhumiex ibbażati fuq kuntratt tal-kera imma fuq l-allegata kondotta tal-kunsill wara l-aċċettazzjoni tal-espressjoni ta' interess;

Illi r-responsabilita` li s-soċjeta attriċi qiegħdha tatribwixxi lill-kunsill jidher li hija waħda tax-xorta pre-kuntrattwali, bbażata fuq żewġ fatti minnha allegati:

(i) Li s-Sindku ikkonvinċiha biex tixtri l-kjosk in kwistjoni
(ii) Li l-Kunsill assikuraha li kienu sejrin jinħarġu l-permessi relatati mal-kjosk;

Illi hija norma elementari tad-dritt probatorju li min jallega jrid jipprova u, jekk kemm-il darba dik il-prova ma tinġiebx, il-Qorti jkollha tqis li l-parti attriċi tkun naqset milli twettaq il-parti probatorja tagħha kif meħtieġ u kif mistenni li jsir[11] bir-riżultat li l-parti l-oħra m'għandhiex tbati tali nuqqas.[12] L-attur irid jipprova l-fatti li fuqhom jibni t-talbiet tiegħu u l-konvenut m'għandu għalfejn jipprova xejn;

Illi rigward l-ewwel allegazzjoni, jirriżulta li mit-termini tal-espressjoni ta' interess illi din kienet soġġetta għall-ħruġ tal-permezzi edilizzji, u li r-riskju tal-ħruġ *o meno* tagħhom kien fuq l-applikant; tant li skont para. 3.1 tagħha[13]:

[11] App. Ċiv. 5.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet Lawrence Caruana vs. Anthony Falzon; P.A. NC fil-kawża fl-ismijiet Frank Giordmaina Mediċi et vs William Rizzo et
[12] P.A. LFS 18.5.2009 fil-kawża fl-ismijiet Col. Gustav Caruana noe et vs Air Supplies and Catering Co. Ltd.
[13] Ara dok A a fol 6 tal-proċess

"*The Site will be let <u>tale quale</u> and applicants will be responsible for undertaking their own inspections and surveys as necessary to ascertain the works they need to carry out make it compliant with current Building Regulations, Health and Safety legislation and all other relevant statutory requirements*".

Illi din l-obbligazzjoni fuq l-applikant kienet hemm minkejja l-klawżola l-oħra (para 4.1.3), iċċitata miż-żewġ partijiet, li tgħid li:

"*Changes and activities would require MEPA Permits and are to be on the charge of the lessee through the Birkirkara Local Council. The Council's offices will be the recognized beneficiary thoughout its validity and after the lease*";

Illi skont il-ftehim miktub, il-ħruġ tal-permessi kien unikament a riskju tal-applikant. Kull prova li dan ir-riskju ġie trasferit għal fuq il-kunsill tinkombi lill-attriċi. Filwaqt li ma kien hemm bżonn t'ebda forma sagramentali biex isir dan, iġifieri jintużaw xi kliem jew formoli speċjali, il-ftehim il-ġdid ma setax ikun impliċitu għaliex isarraf f'rinunzja ta' dritt da parti tal-kreditur tal-obbligazzjoni – f'dan il-każ mill-kunsill, li kien ikun qiegħed jirrinunzja għad-dritt tiegħu li l-permessi jkunu a riskju tas-soċjeta` attriċi. Ir-rinunzja ta' dritt trid tirriżulta b'mod ċar u inekwivoku. Trid tiġi ppruvata minn min jallegaha, u każ ta' dubju għandha tiġi eskluża;

Illi l-Qorti għandha l-kelma tad-direttur tas-soċjeta` attriċi kontradetta mis-sindku li xehed *viva voce* hekk: "ma niftakarx jekk qattx illi … l-ewwel ħaġa jien m'għidtlux ixtriha jew tixtrihiex; għal fl-aħħar mill-aħħar id-deċiżjoni kienet tiegħu, ma naħsibx illi jien influwenzajtu. Ma nafx imma għidtlux ixtriha qabel jew wara. *Not that I remember of…*"(fol 157). Fl-affidavit tiegħu reġa' tenna l-istess pożizzjoni (fol 257). Ikkontro-eżaminat reġa' tenna li filwaqt li kien qal

bil-kiosk lil Salvu Borg biex jara kienx addattat għall-ġnien li dwaru nħarġet l-espressjoni ta' interess, "jiena ma għidtlux biex jixtriha";

Illi rigward it-tieni allegazzjoni, is-sindku wkoll ċaħadha kategorikament;

Illi din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni l-għala għandha temmen il-verżjoni tal-attriċi iktar minn dik imressqa mill-kunsill. Il-verżjoni mogħtija mill-kunsill mhix waħda inverosimili; u barra minn hekk il-piż tal-prova mhuwiex mixħut fuqu imma fuq l-attriċi. Lanqas hemm xi prova indizjarja li tista' tikkorrobora verżjoni jew oħra. Jista' jkun li l-attriċi għandha raġun iżda jekk dan huwa l-każ ma tistax tieħu raġun minn din il-qorti li hi tribunal li jsejjes id-deċiżjonijiet tiegħu fuq il-provi u mhux fuq l-allegazzjonijiet li jkunu kontradetti. Kif spiss ingħad minn dawn il-Qrati, fejn il-Qorti tkun iffaċċjata b'żewġ verżjonijiet ugwalment verosimili, il-Qorti jkollha tapplika l-massima *actore non probante, reus absolvitur.* Barra minn hekk, ankorke` kellu jiġi aċċettat li hemm prova tal-allegazzjonijet suesposti, inkluż li l-kunsill webbilha tixtri l-kiosk, l-attriċi ma ressqet l-ebda prova li b'xi mod issuġġerielha tixtrih qabel (u mhux wara) il-ħruġ tal-permessi edilizzji; jew li b'xi mod il-ħruġ ta' dawn il-permessi kien ibbażat fuq ix-xiri minn qabel tal-istess kiosk;

Illi billi l-fatti allegati ma ġewx ippruvati, il-Qorti m'għandha l-ebda ħtieġa biex tinvesti l-*vexata questio* dwar jekk hemmx responsabilita` pre-kuntrattwali u allura danni x'jitħallsu mill-kunsill;

Illi l-Qorti tista' tieqaf hawn. B'danakollu, xorta waħda sejra tikkummenta dwar id-danni reklamati minħabba x-xiri tal-kiosk. Jidher li dan intilef *ossia* ġratlu ħsara estensiva fil-post fejn ipparkjatu s-soċjeta` attriċi. Għal din il-ħsara żgur ma jaħtix il-kunsill. Is-soċjeta` attriċi ma ħadet l-ebda passi legali kontra t-terzi għal din il-ħsara. Ma tistax issa titlob kumpens għaliha mingħand il-kunsill. Jekk

xejn għax kellha timminimizza d-danni billi tieħu l-passi legali opportuni. Fi kwalunkwe każ ma ressqet l-ebda prova dwar l-entita` tad-danni minnha sofferti partikolarment jekk dan il-kiosk fadallux valur kummerċjali li allura kien iwassal lil din il-Qorti, fl-eventwalita` ta' dikjarazzjoni ta' responsabilita` da parti tal-kunsill, biex tnaqqas l-ammont ta' danni allura dovut;

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-kunsill konvenut ħlief għall-eċċezzjoni f'paragrafu numru 13 tar-risposta ġuramentata u tiċħad ukoll it-talbiet attriċi. Spejjeż a kariku tas-soċjeta` attriċi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA