QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 25 ta' Mejju, 2023.

Numru 2

Rikors numru 712/2014/1 AF

David Bruce Wildy u martu Elaine Mulcahy

v.

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

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-kumpanija Golden Bun Manufacturing Company Limited (minn issa 'l quddiem imsejħa bħala l-kumpanija appellanti) minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-24 ta' Ottubru, 2018, li permezz tagħha hija ġiet ikkundannata tħallas l-

ammont ta' mija u erbgħa u ħamsin elf, ħames mija u wieħed u għoxrin ewro u żewġ ċenteżmi (€154,521.02) lill-atturi bħala danni mġarrba.

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-12 ta' Awwissu, 2014, David Bruce Wildy u martu Elaine Mulcahy (minn issa 'l quddiem imsejħin bħala l-appellati) fissru li permezz ta' kuntratt pubbliku tas-7 ta' Ottubru, 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace xtraw mingħand il-kumpanija appellanti l-immobbli, ċjoè ħanut, li jġib in-numru 66, preċedentement numru 76 u 61, fi Triq Ġużè Howard, tas-Sliema, liema ħanut għandu entratura oħra li ġġib in-numru 19, fi Triq Għar id-Dud, tas-Sliema, inkluż mal-istess ħanut, il-livell sotterran ossia l-"basement", u aċċess għall-bejt tal-blokka sovraposta għall-istess ħanut għall-użu speċifikat fl-imsemmi kuntratt.

3. Fissru li fuq l-istess kuntratt, il-kumpanija appellanti ggarantiet il-paċifiku pussess u t-tgawdija tal-fond b'ipoteka ġenerali tal-beni tagħha, preżenti u futuri, kif ukoll iggarantiet li l-immobbli li kien qiegħed jinbiegħ inbena skont il-pjanti approvati mill-Awtoritajiet tal-Ippjanar. B'żieda ma' dan, il-kumpanija appellanti ddikjarat li 'a *trading permit already exists to cover the activity carried out in the premises'*. Komplew li dan il-fond, qabel kien immexxi bħala ħanut tal-ikel u x-xorb fuq żewġ livelli, bil-livell

sotterran użat bħala kċina sabiex jitħejja u jissajjar l-ikel. Wara, l-appellati saru jafu, ivverifikaw u kkonfermaw illi, għall-kuntrarju ta’ dak dikjarat u garantit fuq il-kuntratt ta’ bejgħ, il-fond ma setax jintuża kif ippreżentat lilhom mill-kumpanija appellanti. Jgħidu li rriżulta li l-proprjetà inkwistjoni ma kinitx mogħnija bil-permessi kif garantit fuq l-imsemmi kuntratt u d-dikjarazzjoni li t-*trading permits* diġà kienu jeżistu biex ikopru l-attività li kienet issir fl-imsemmi fond, irriżultat li kienet skorretta u qarrieqa.

4. L-atturi sostnew li b’riżultat tal-inadempjenza kontrattwali min-naħa tal-kumpanija konvenuta u bi ksur tal-garanziji li hija tat, huma ġarrbu tnaqqis gravi fit-tgawdija sħiħa tal-fond mixtri minnhom, kif ukoll danni kbar minħabba l-aġir illegali tal-kumpanija konvenuta. Komplew li fuq il-parir tal-perit maħtur minnhom, huma se jkollhom iwettqu bidla radikali fit-tqassim tal-istess ħanut u dan billi l-kċina, li qabel kienet tinstab u mħaddma fil-livell sotterran, se jkollha ssir fil-livell terran tal-ħanut, bil-konsegwenza li l-livell sotterran m’għandux aktar użu ħlief għall-ħażna. Dan wassal biex il-livell sotterran għandu valur kummerċjali ferm anqas minn dak mistenni, u l-użu tal-livell terran partikolarment l-ispazju fejn ipoġġu l-klijenti tal-ħanut huwa limitat minħabba li f’parti mil-livell terran se ssir il-kċina, bil-għan li jkun hemm ħarsien tal-liġijiet u *policies* tal-bini applikabbli. L-atturi tennew li b’riżultat ta’ dan, huma daħlu fi spejjeż oħra sabiex iwettqu t-tibdiliet meħtieġa. Magħdud ma’ dan, l-atturi fissru li l-kċina, li kienet tinsab fil-livell sotterran mixtrija minnhom flimkien mal-

immobbli, ma tistax tintuża.

5. Jgħidu li b'riżultat ta' dan kollu, huma ma setgħux jużaw il-fond mixtri u b'hekk ġarrbu telf ta' dħul mill-imsemmi ħanut. Jagħlqu billi jgħidu li għalkemm sejħu lill-kumpanija konvenuta permezz ta' ittra bonarja tal-14 ta' Lulju, 2014, l-istess kumpanija rrifjutat li tersaq għal likwidazzjoni u ħlas tad-danni.

6. Minħabba f'hekk, l-atturi appellati fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *"1. Tiddikjara li l-fond mixtri u akkwistat mir-rikorrenti mingħand is-soċjetà intimata permezz tal-kuntratt pubbliku datat 7 ta' Ottubru, 2013 in atti Nutar Dottor Remigio Zammit Pace mhuwiex mibni skont 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 għal dak dikjarat u garantit mis-soċjetà intimata fil-kuntratt imsemmi.*
>
> *2. Konsegwentement tiddikjara lis-soċjetà intimata responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti bħala riżultat tal-inadempjenza u mankanzi kontrattwali tas-soċjetà intimata u tad-dikjarazzjoni u garanzija kontrattwali li għamlet favur ir-rikorrenti riżultanti invertiera.*
>
> *3. Tillikwida d-danni kollha sofferti mir-rikorrenti okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi.*
>
> *4. Tikkundanna lis-socjetà intimata għall-ħlas tad-danni sofferti mir-rikorrenti f"dik is-somma kif likwidata minn din l-istess Onorabbli Qorti.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-ittra bonarja datata 14 ta' Lulju 2014 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ppreżentat illum stess u bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament kontra s-soċjetà intimata."*

7. Il-kumpanija appellanti wieġbet fit-22 ta' Settembru, 2014 u qajmet dawn l-eċċezzjonijiet:

"1. Illi fl-ewwel lok is-soċjetà intimata għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Illi għalkemm hu minnu li s-soċjetà intimata kienet iffirmat il-kuntratt pubbliku esibit mir-rikorrenti bħala Dok. "A", f"dawn l-aħħar ġimgħat permezz ta' email mibgħuta lilha mid-ditta tal-awdituri KPMG (ara kopja Dok. 1), hi saret taf li ma kienet qatt proprjetarja tal-fond inkwistjoni.

3. Illi skont l-istess email, dan il-fond kien jappartjeni lis-soċjetà Golden Bun Manufacturing Company Limited bin-numru tar-reġistrazzjoni C2154.

4. Illi s-soċjetà Golden Bun Manufacturing Company Limited kienet assumiet l-isem tagħha minflok l-isem preċedenti, jiġifieri Sunshine Biscuits Company Limited, fil-11 ta' Ġunju, 1998 (ara kopja taċ-ċertifikat maħruġ mir-Reġistratur tal-Kumpaniji Dok. 2), u dan wara li kienet akkwistat il-fond inkwistjoni permezz ta' kuntratt pubbliku fis-26 ta' April, 1996, fl-atti tan-Nutar Charles Mangion (ara kopja Dok. 3).

5. Illi r-rikorrenti ġew mgħarrfa minnufih b'dan l-iżball mid-diretturi komuni għaż-żewġ soċjetajiet, jiġifieri tas-soċjetà 'venditriċi' Sunshine Biscuits Company Limited (C19657) u tas-soċjetà Golden Bun Manufacturing Company Limited (C2154) proprjetarja ta' dak il-fond.

6. Illi din tal-aħħar infurmat ukoll minnufih lir-rikorrenti li kienet disposta li tiffirma att korrettorju sabiex l-isem tas-soċjetà venditriċi jiġi korrett u minfloku jiġi indikat isimha, jiġifieri Golden Bun Manufacturing Company Limited (C2154).

7. Illi r-rikorrenti sal-lum ma taw l-ebda risposta għal din il-proposta.

8.Illi fit-tieni lok, mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-raġunijiet suesposti, u għalhekk għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż.

9.Illi r-rikorrenti kellhom kull opportunità sabiex jaċċertaw ruħhom jekk il-fond kien mibni skont il-pjanti approvati mill-MEPA.
10. Illi huma aċċedew fil-fond bosta drabi ma' rappreżentanti / diretturi tas-soċjetà proprjetarja / venditriċi kemm qabel il-konvenju u kemm wara.

11. Illi sabiex tottempora ruħha mal-wegħda magħmula fil-konvenju (ara kopja Dok. 4), is-soċjetà proprjetarja / venditriċi, mingħajr ma assumiet l-ebda obbligazzjoni li tagħmel dan, kompliet issegwi a spejjeż tagħha applikazzjoni quddiem il-MEPA għall-bidla fil-permess eżistenti, jiġifieri„To upgrade Class 6 shop …".

12. Illi wkoll sa minn qabel ma ġie ffirmat il-konvenju, is-soċjetà proprjetarja / venditriċi 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 jgħaddilhom kull informazzjoni li dawn setgħu jirrikjedu fir-rigward.

13. Illi dan kollu jista' biss juri li s-soċjetà proprjetarja / venditriċi dejjem imxiet bl-akbar trasparenza u buona fede, iżda ċertament qatt bil-qerq kif allegat.

14. Illi fl-att pubbliku li permezz tiegħu s-soċjetà illum magħrufa bħala Golden Bun Manufacturing Company Limited (C2154) kienet xtrat u akkwistat il-fond inkwistjoni, is-soċjetà venditriċi Emma Properties Limited kienet iggarantiet li tali fond kien mibni skont il-permessi relattivi (ara kopja Dok. 3).

15. Illi fl-istess att pubbliku s-soċjetà akkwirenti kienet aċċettat li l-fond kien mikri lil ċertu Paul Tanti u kien biss ftit gimgħat qabel ma ġie ffirmat il-konvenju mar-rikorrenti li ġiet itterminata l-kirja (ara kopja skrittura Dok. 6) u b'hekk dan għadda lura ċ-ċavetta lill-kumpanija sid il-fond.

16. Is-soċjetà proprjetarja / venditriċi ma kinitx konxja tal-fatt li kien hemm xi tibdiliet strutturali fl-istruttura u fl-użu magħmula mill-inkwilin.

17. Illi skont kif jirriżulta mil-liċenzja maħruġa mill-Malta Tourism Authority (ara kopja hawn annessa Dok. 5), il-fond hu liċenzjat bħala 'Bars Second class' minn fejn seta' jinbiegħ inbid, birra u xorb, kif ukoll té, kafé, lemonades, sigaretti u 'imported confectionery' jiġifieri ħelu maħdum barra l-fond.

18. Illi tali liċenzja ma kinitx tippermetti li jsir tisjir ta' kwalunkwe ikel fil-fond, u b'hekk kienet ġiet ippreżentata quddiem il-MEPA applikazzjoni għal upgrade minn Class 6.

19. Illi kopja ta' din il-liċenzja kienet ġiet annessa bħala Dok. A mal-kuntratt pubbliku fuq imsemmi (Dok. A ppreżentat mir-rikorrenti) u għalhekk ir-rikorrenti bl-ebda mod ma jistgħu jissottomettu li ma kinux jafu bil-limitazzjonijiet tal-liċenzja, liema limitazzjonijiet wara kollox hu rifless ukoll fil-prezz tal-bejgħ.

20.Fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova sodisfaċjenti għad-danni allegatament sofferti minnhom u kkontestati mis-soċjetà intimata.

Bl-ispejjeż u b'riżerva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri."

8. B'sentenza mogħtija fl-24 ta' Ottubru, 2018, il-Prim'Awla tal-Qorti

Ċivili, filwaqt li astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni billi kienet ġiet irtirata fil-mori tal-kawża, ċaħdet l-eċċezzjonijiet l-oħra u laqgħet it-talbiet attriċi, b'dan li llikwidat l-ammont ta' mija u erbgħa u ħamsin elf, ħames mija u wieħed u għoxrin ewro u żewġ centeżmi (€154,521.02) bħala danni u kkundannat lill-kumpanija appellanti tħallas lill-atturi s-somma msemmija, bl-imgħax mid-data tas-sentenza u bl-ispejjeż tal-kawża tbatihom il-kumpanija konvenuta.

9. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biex tilqa' t-talbiet attriċi u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-kumpanija konvenuta kienu dawn:

> *"Ikkunsidrat illi din tal-lum hija azzjoni għad-danni li l-atturi jgħidu li ġew subiti minnhom konsegwenza tal-inadempjenza kuntrattwali tas-soċjetà konvenuta.*
>
> *Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubbliku datat 7 ta" Ottubru 2013 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, l-atturi akkwistaw mingħand is-soċjetà konvenuta Sunshine Biscuits Company Limited il-ħanut bin-numru 166, ġja 76 u 61, Triq Ġużé Howard, Sliema, liema ħanut għandu entratura oħra li ġġib in-numru 19, Triq Għar id-Dud, Sliema, inkluż mal-istess ħanut il-livell sottoterran ossia 'basement'. Filwaqt li l-livell terran kien attrezzat b'imwejjed u siġġijiet għall-klijenti, fil-livell sottoterran kien hemm kċina b'attrezzi li kienu jinkludu fran, inkluż wieħed tal-pizza, toasters u microwaves. Jidher għalhekk illi minkejja li fil-kuntratt ġie msejjaħ 'ħanut', il-fond de quo kien fil-fatt kafetterija fejn kien jiġi 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 diġà 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' fiex 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-Turiżmu 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 ristorant, 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 stabbiliment' 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 kinitx konformi mal-policies viġenti tal-Awtorità.

Jirriżulta għalhekk illi ma kinitx korretta l-konvenuta meta fuq il-kuntratt iddikjarat illi kien jeżisti trading permit sabiex ikopri l-attività ġià 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 jiftħu 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-segwenti 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 ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.*
>
> *1125. Kull minn jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat 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 minhabba 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-qligħ 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'każ ta' bejgħ ta' immobbli l-permess ta' zvilupp jikkostitwixxi element indispensabbli għal fini tar-realizazzjoni tal-funzjoni ekonomika-soċjali tal-oġġett tal-kuntratt. Għalhekk li r-res vendita jkun munit b'permess ta' żvilupp hi kwalità essenzjali. Fil-każ ta' bejgħ ta' fond il-permess għandu jiġi meqjus bħala impliċitament meħtieġ jekk ma jkunx ġie dikjarat espressament fil-kuntratt ta' xiri. L-obbligazzjoni, salv għal patt kuntrarju, hi tal-venditur. In-nuqqas jilledi l-interessi tax-xerrej u bla dubju għandu wkoll konsegwenza negattiva fuq il-kummerċjabbilità tal-fond. Ix-xerrej għandu nteress li l-fond li jixtri jkun idoneju li jwettaq funzjoni ekonomika soċjali u jissodisfa b'mod konkret il-bżonnijiet li jwasslu lill-kompratur għax-xiri tal-proprjetà. F'dan il-kuntest il-permess ta' żvilupp hu essenzjali għat-tgawdija leġittima u l-kummerċjabilità tal-oġġett."*

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

> *"L-għoti ta' fond munit bil-permessi meħtieġa għall-użu tiegħu skont l-intendiment tal-partijiet hija "kwalità essenzjali" tar-res vendita, u kwindi n-nuqqas tal-venditur li hekk jikkonsenja l-oġġett, jolqot direttament l-eżekuzzjoni tal-impenji tiegħu bħala konċessjonarju, u allura, fit-termini ta' dak li osservat din il-Qorti fil-kawża Busuttil v. Scicluna, deċiża fid-19 ta' Frar, 1954, dan in-nuqqas "mhux fatt għalih, indipendenti, b'rapport biss okkażjonali jew inċidentali mal-kuntratt". Il-konsenja tal-oġġett munit bil-permessi relattivi hija, fiċ-ċirkustanzi, obbligazzjoni prinċipali tal-venditur u dan biex jissodisfa l-ħtiġijiet konkreti tax-xerrej."*

In linea preliminari, is-soċjetà konvenuta Sunshine Biscuits Company Limited teċċepixxi li għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan peress illi wara li sar il-kuntratt ta' bejgħ bejn il-partijiet, il-konvenuta rriżultalha li ma kellhiex tkun hi li tidher fuq il-kuntratt bħala venditriċi imma s-soċjetà Golden Bun Manufacturing Limited, kumpanija bl-istess diretturi u azzjonisti. Fil-mori tal-kawża il-partijiet daħlu f'att korrettorju li permezz tiegħu ġie emendat il-kuntratt pubbliku tas-7 ta' Ottubru 2013 billi l-isem tas-soċjetà venditriċi fuq l-att oriġinali, u ċjoè 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-kawża 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 tieħu 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 rċieva 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 jġibu 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 kinux familjari mal-permessi differenti li kellhom bżonn 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 ħaddieħor 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-każ ta' Carmelo Barbara vs Joseph Camenzuli et tal-20 ta' Ottubru 2005:

> *"Min jixtri oġġett, m'għandux ikollu jivverifika mal-awtoritajiet kompetenti jekk dak l-oġġett huwiex konformi mal-liġi; la qed jiġi offrut għall-bejgħ, kull xerrej għandu jassumi li dak l-oġġett jista' jinxtara mingħajr xkiel u problemi 'l quddiem. Kull min jixtri oġġett, għandu dritt jippretendi li dak l-oġġett hu tajjeb għall-użu, u li kwindi konformi mal-liġi. Fil-kawża "Cassar vs Pace", aktar qabel kwotata, ġie osservat li min jixtri vettura, mhux mistenni jivverifika mal-Kummissarju tal-Pulizija jekk l-istess vettura, fl-istat li hi, setgħetx tinstaq fit-triq, għax min ibiegħ vettura jagħmel hekk biex ix-xerrej jużaha fit-triq, u hu dover tal-venditur jara li hi "tajba" għal dak l-iskop. F'każ ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kostruttur, li jara li l-bini jkun "tajjeb" għall-iskop li għalih se jinbiegħ, f'dan il-każ, ta' residenza. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixħut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej li, ħlief għaċ-ċirkustanzi li jidhru ictu ocoli għandu dritt jħalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilità tal-oġġett."*

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 tipproteġi lill-konvenuta meta biegħet 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 il-bini, kien kopert bil-permessi meħtieġa.

Dan fil-fatt jorbot mal-eċċezzjoni tal-konvenuta li hija dejjem aġixxiet in bona fede għaliex ma kinitx 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 mil-lat ta' ippjanar, il-fond kellu permess ta' ħanut u mhux ta' kafetterija, filwaqt illi mil-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 sempliċiment imsaħħan u wisq inqas imsajjar fil-post. Isegwi għalhekk illi l-garanziji fuq il-kuntratt kienu skorretti, kemm għaliex l-attività ġestita preċedentement 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-kċina 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 kinux jafu li kien jiġi servut l-ikel.

Victor Aquilina, iben wieħed 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. Madankollu, 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 minħabba l-fatt li huma qatt ma daħlu fil-ħanut, ma kinux 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 kinitx taf jekk din kinitx korretta jew le!

Kif intqal aktar 'il fuq, il-permess jikkostitwixxi kwalità essenzjali tal-kuntratt ta' bejgħ 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-bejgħ mhuwiex kopert mill-permess u mhux li jassumu responsabbiltà.

Fis-sottomossijonijiet tagħha mbagħad, il-konvenuta targumenta li fuq il-kuntratt ma ngħatatx il-garanzija li l-ħanut kellu permess għat-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. Ġaladarba mill-fond kienet qiegħda tiġi ġestita attività mingħajr permess, il-konvenuta kienet inadempjenti meta fuq il-kuntratt iggarantiet illi l-ħanut kien kopert b'liċenżja 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-socjetà konvenuta aġixxew in mala fede għaliex xjentement qarrqu bl-atturi u b'hekk il-konvenuta hija responsabbli għad-danni versu 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 bħala maħżen;
ii. Telf ta' kirijiet;
iii. Telf ta' qligħ 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 ressqet 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 ġabu prova teknika tal-valur lokatizzju tal-fond għas-snin mill-2000 sal-2004, ma ressqu ebda prova ta' telf ta' kirjiet tul iż-żmien inkwistjoni. Ma kienx biżżejjed għall-atturi li juru kemm kien il-valur lokatizzju tal-fond fiż-żminijiet rilevanti, iżda kellhom juru wkoll li effettivament tilfu kirjiet minħabba l-aġir tas-soċjetà konvenuta. Il-Qorti ma tistax tispekula u tgħid illi li ma kienx għal aġir tas-soċjetà konvenuta, l-atturi kienu żgur jikru l-fond għaż-żmien kollu rilevanti u dan zgur bil-kera li stabilixxa l-perit tekniku. Kien obbligu tal-atturi li jressqu din il-prova, iżda 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 jiftħu 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-qliegħ net kien medja ta' €3294.66 fix-xahar. Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida d-danni subiti bħala telf ta' qliegħ fis-somma ta' €95,545.14 (€3294.66 x 29 xahar).

L-atturi mbagħad qed jippretendu rifużjoni 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 jitħallsu tal-kċina ġjà eżistenti kif ukoll tal-ġdida u li kieku l-Qorti kellha tilqa' t-talba tagħhom dan ma kien ikun xejn ħlief arrikkiment inġust.

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."

10. Golden Bun Manufacturing Company Limited appellat minn din is-sentenza permezz ta' rikors tat-13 ta' Novembru, 2018 u prinċipalment ressqet aggravji dwar il-mod kif l-Ewwel Qorti evalwat il-provi dwar: (i) il-permess tal-iżvilupp; (ii) il-liċenzji tal-operat; (iii) l-allegata *mala fede* tal-kumpanija appellanti; u (iv) l-allegati danni mġarrba.

11. Mill-banda l-oħra, l-appellati fit-tweġiba tagħhom tal-15 ta' Marzu, 2019 taw ir-raġunijiet għala dan l-appell għandu jiġu miċħud.

12. Waqt is-smigħ tat-30 ta' Marzu, 2023, din il-Qorti semgħet it-

trattazzjoni min-naħa tal-avukati rispettivi tal-partijiet u dakinhar ġie deċiż li l-appell jitħalla għas-sentenza.

13. Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

Kunsiderazzjonijiet

14. Illi fi ftit kliem l-erba' aggravji mressqa mill-kumpanija appellanti huma dwar l-apprezzament tal-provi mwettaq mill-Ewwel Qorti. Għaldaqstant din il-Qorti sejra qabelxejn tqis l-ewwel tliet aggravji tal-kumpanija appellanti billi jirrigwardaw il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti għal dak li għandu x'jaqsam mar-responsabilità ta' dak li seħħ.

15. Għandu jingħad mill-ewwel li għalkemm l-atturi appellati għandhom raġun meta jgħidu li l-apprezzament tal-fatti magħmula mill-Ewwel Qorti m'għandux normalment jiġi disturbat, sakemm mhux għal xi raġuni gravi, madankollu huwa minnu wkoll li:

> *"l-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal- Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti".*

(Ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Dott. Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et;** u tal-25 ta' Jannar, 2023, fil-kawża fl-ismijiet **Bartoli Brothers Limited v. Wayne Chetcuti et**)

16. Kif inhuwa fid-dmir tagħha illi tagħmel, din il-Qorti fliet bir-reqqa l-atti kollha tal-kawża.

17. In tema legali huwa stabbilit li meta bini mibjugħ ma jkunx imtella' bi qbil mal-permessi tal-bini maħruġa dwaru, dan il-fatt iġib miegħu ksur kemm tal-obbligu tal-bejjiegħ li jiggarantixxi t-tgawdija bi kwieta tal-ħaġa mibjugħa lix-xerrej[1], u kif ukoll ksur tal-obbligu tal-bejjiegħ li jikkunsinna ħaġa tal-kwalità miftehma[2], jekk mhux saħansitra raġuni ta' qerq min-naħa tal-bejjiegħ[3]. In-nuqqas ta' qbil bejn bini mibni u l-permessi maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti jnissel qagħda ta' inadempiment tal-kuntratt li ġġib magħha jedd għad-danni favur ix-xerrej, ukoll jekk ix-xerrej ma jressaqx azzjoni taħt l-**Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili**[4], jew fejn azzjoni taħt l-artikolu msemmi ma tkunx tista' ssir[5]. (Ara s-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ***Gennaro De Luca et v. Perit Arkitett David Psaila et***, deċiża fl-14 ta' Frar, 2013 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili).

[1] App. Ċiv. 7.7.2006 fil-kawża fl-ismijiet ***Iannace et v. J & T Co Ltd***.
[2] App. Inf. PS 9.1.2009 fil-kawża fl-ismijiet ***Karl Francica v. Luke Piscopo***.
[3] P.A. JA 10.10.2005 fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Pisani et v. Joseph Mifsud et*** (mhix appellata).
[4] App. Ċiv. 27.3.2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine sive Josette Caruana v. Emanuel Vella* et.**
[5] App. Ċiv. 1.2.2008 fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Mallia Bonello v. Paul Camilleri* et.**

18. Fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Novembru, 2020 fl-ismijiet ***John Grech vs Ivan Mifsud et,*** din il-Qorti tenniet li kif ingħad drabi oħra, hemm diversi rimedji għax-xerrej f'każ ta' bejgħ ta' immobbli li mhux kopert regolarment bil-permess tal-bini. Kompliet billi tirreferi għall-ġurisprudenza u bdiet bis-sentenza fl-ismijiet ***Renato Iannace et v. J & T Company Limited***, fejn l-azzjoni kienet waħda taħt il-garanzija għall-paċifiku pussess. Fiha ngħad li l-azzjoni redibitorja jew dik stimatorja, mhumiex l-azzjonijiet esklussivi spettanti lix-xerrej meta min ibiegħlu jkun naqas minn xi obbligu speċifikatament ikkontemplat fil-kuntratt.

19. Il-Qorti tal-Appell irreferiet ukoll għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-24 ta' Ottubru, 2005, fil-kawża fl-ismijiet ***Renate Zawisla et v. V Debono & Sons Company Ltd*** li kienet waħda ta' danni a bażi ta' inadempjenza kuntrattwali, fejn ingħad li ladarba l-konvenuti taw assigurazzjoni, huma għandhom iwieġbu għaliha u li l-atturi għandhom id-dritt jitolbu d-danni mingħajr ma jitolbu t-tħassir tal-kuntratt. Dan bid-differenza li, filwaqt li fl-azzjonijiet ikkontemplati fl-**Artikolu 1390**, l-attur m'għandux għalfejn jipprova li l-konvenut kien jaf bid-difett jew nuqqas ta' kwalità, għaliex dawn il-garanziji joħorġu awtomatikament mill-kuntratt ta' bejgħ, jekk jitlob biss id-danni skont il-prinċipji normali tad-dritt kontrattwali, irid iġib il-prova skont l-istess prinċipji, li d-danni ġew ikkawżati b'nuqqas tal-konvenut. F'dan is-sens ukoll hija s-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Mejju, 2014, fil-kawża fl-ismijiet ***Franco Dipasquale***

v. Gaetano Abela u l-ġurisprudenza estensiva hemm ċitata li wkoll laqgħet l-azzjoni attriċi ta' danni fuq nuqqas ta' eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, f'każ ta' bejgħ ta' appartament li rriżulta li kien bla permess.

20. Ngħaddu issa għall-aggravji tal-kumpanija appellanti. Fihom tgħid li l-mod ta' kif l-Ewwel Qorti waslet biex sabet *mala fede* min-naħa tagħha rriżultat f'inġustizzja fil-konfront tagħha u jeħtieġ li titbiddel u għalhekk hemm lok li din il-Qorti tiddisturba d-diskrezzjoni eżerċitata mill-Ewwel Qorti.

21. Issostni li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qalet li l-fond inkwistjoni ma kienx mibni skont il-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar. Dan għaliex minkejja li kien hemm diskrepanza bejn il-pjanta oriġinali tal-fond u kif kien qiegħed mibni, dan ma kienx ifisser li b'din id-diskrepanza ma kienx konformi mal-Liġi. Skont il-kumpanija appellanti, l-Ewwel Qorti warrbet għal kollox dak li qal il-Perit Robert Musumeci fl-affidavit tiegħu meta fisser li meta saru l-alterazzjonijiet fil-bini, dawn kienu koperti bl-Avviż Legali Numru 115 tas-sena 2007 u ma tatx raġuni għalfejn injorat din il-prova.

22. Illi l-appellati jilqgħu għal dan l-aggravju billi jirreferu għall-kuntest tal-istess ċjoè, li l-Ewwel Qorti qieset li l-fond ma kienx mibni skont il-pjanti

approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar u dan f'ċirkostanzi fejn il-kumpanija appellanti kienet fil-kuntratt ta' kompravendita tas-7 ta' Ottubru, 2013 iggarantiet li, *"Vendor warrants that the immovable property herein transferred has been built according to plans approved by the Planning Authorities".* Jirreferu għar-rapport *ex parte* tal-Perit Elena Borg Costanzi u għax-xhieda indipendenti ta' Victor Sladden, Assistent Direttur tal-istess Awtorità u għall-*iscreening letter.*

23. L-istess appellati jmeru l-argument tal-kumpanija appellanti, li bil-miġja tal-Avviż Legali tas-sena 2007, l-iżvilupp bla permess li kien sar fil-fond inkwistjoni, ma kellux bżonn ta' permess. Jgħidu li mhux imfisser mill-kumpanija appellanti kif dan l-Avviż irregolarizza l-irregolarità li kien hemm. Fi kwalunkwe każ, isostnu li l-iskeda 1 tal-imsemmi Avviż Legali jgħid li *change of use* – li f'dan il-każ kellu jkun tibdil minn *store* għal kċina fil-livell sotterran – jeħtieġ permess. B'żieda ma' dan, jgħidu li dan l-Avviż Legali huwa dwar żvilupp li għad irid isir u mhux żvilupp li kien diġà sar u għalhekk sanzjonar ta' żvilupp illegali jaqa' barra mill-perimetru tal-Avviż Legali. Tant dan huwa minnu, li l-Awtorità tal-Ippjanar ikkonfermat li talbet li jsir sanzjonar qabel ma tkun tista' tipproċessa applikazzjoni ta' żvilupp fuq il-fond inkwistjoni.

24. Fil-mori ta' dan l-appell, il-kumpanija appellanti ppreżentat rikors fil-11 ta' Jannar, 2021, li permezz tiegħu talbet l-awtorizzazzjoni sabiex tiġi

meqjusa bħala prova fl-atti ta' din il-kawża, id-deċiżjoni ppubblikata mill-Awtorità tal-Ippjanar tad-9 ta' Diċembru, 2020, li permezz tagħha ħareġ il-permess sabiex mill-fond inkwistjoni jkun jista' jissajjar u jinbiegħ ikel, kif ukoll jinbiegħ xorb u tindaqq mużika filgħaxija.

25. Wara li rat it-tweġiba tal-atturi appellati, li oġġezzjonaw għat-talba, din il-Qorti bid-digriet tagħha tat-18 ta' Frar, 2021 iddeċidiet li billi din il-prova hija waħda li ġiet fis-seħħ fil-mori tal-appell, laqgħet it-talba bla preġudizzju għas-sottomissjonijiet tal-partijiet għar-rigward u jekk hijiex relevanti għall-mertu.

26. Permezz ta' nota tat-18 ta' Frar, 2021, l-atturi appellati ppreżentaw nota, li permezz tagħha qalu, li saru jafu li kien tressaq appell minn terzi quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fit-8 ta' Jannar, 2021 u għalhekk id-deċiżjoni tal-24 ta' Novembru, 2020 mhix definittiva u rrilevaw li l-kumpanija appellanti ma ressqitx dawn il-fatti materjali għall-attenzjoni tal-Qorti.

27. Illi waqt it-trattazzjoni ngħad li fis-sena 2021 inħareġ il-permess. Din il-Qorti wettqet il-verifiki mas-sit tal-Awtorità tal-Ippjanar, fis-sezzjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, u rriżulta li dan l-appell ġie miċħud permezz ta' deċiżjoni tat-2 ta' Diċembru, 2021.

28. Din il-Qorti mill-ewwel tgħid li dan l-iżvilupp fil-mori tal-appell xorta waħda ma jaffettwax il-mertu tal-appell interpost għaliex il-*punctum temporis* tas-sitwazzjoni kien meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ tal-immobbli u l-ġimgħat preċedenti għall-istess iffirmar.

29. Meqjus dan kollu, din il-Qorti tqis li l-konklużjoni milħuqa mill-Ewwel Qorti li l-fond inkwistjoni ma kienx mibni skont il-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar kienet u hija waħda siewja u dan għal diversi raġunijiet li se jiġu mfissra fil-paragrafi li ġejjin.

30. Filwaqt li huwa minnu li l-Ewwel Qorti ma rreferietx għax-xhieda tal-Perit Musumeci u għall-Avviż Legali msemmi, madankollu fissret b'mod ċar ir-raġunijiet għalfejn kienet qiegħda tasal għal dik il-konklużjoni.

31. Ibda biex, jirriżulta li mhux kontestat mill-kumpanija appellanti li l-fond mibjugħ lill-atturi appellati ma kienx skont il-permess tal-ippjanar.

32. Din il-Qorti se tibda billi tirreferi għall-affidavit tal-Perit Musumeci li fisser li huwa kien sab xi tibdil fil-fond, li ma kienx rifless fil-pjanta oriġinali. Jgħid li l-Avviż Legali 115 tas-sena 2007 (illum mibdul bl-Avviż Legali 211 tas-sena 2016) kien jippermetti li jsiru tali xogħlijiet ta' bdil intern mingħajr ħtieġa ta' notifika lill-MEPA, iżda huwa ħass li kellu juri dak it-tibdil fil-pjanti tal-applikazzjoni PA 188/14 għall-kompletezza.

33. Rilevanti f'dan l-istadju li jingħad, li fuq dan il-fond kien hemm permess oriġinali numru 541/95, li huwa permess għall-ħanut. Il-pjanti ma kinux jinkludu *basement.*[6] Il-Perit Elena Borg Costanzi, il-Perit *ex parte* tal-atturi appellati fir-rapport tagħha datat 7 ta' Lulju, 2014, fissret li l-pjanta mehmuża mal-applikazzjoni numru 188/14, li kienet ġiet ippreżentata fit-8 ta' Awwissu, 2013 mill-bejjiegħa turi, *'the 'approved' basement as a store and the proposed same level to be changed into a kitchen, two small stores and sanitary facilities'.* Biss, dan it-tibdil propost ma kienx ġie aċċettat fid-data meta kienet qiegħda tixhed il-Perit Borg Costanzi.

34. Ta' importanza hija wkoll ix-xhieda ta' Victor Sladden[7], li fiż-żmien kien jokkupa l-kariga ta' Assistent Direttur fil-MEPA. Fisser li kien hemm pendenti l-applikazzjoni numru 188/2014. F'din l-applikazzjoni hemm referenzi għall-permessi tas-sena 1994 għat-twaqqiegħ u ieħor tas-sena 1995 għal riklam. Qal li t-talba għall-ħruġ ta' permess fl-applikazzjoni numru 188/2014 kienet għat-tħejjija tal-ikel u ppakkjar tal-ikel, daqq ta' mużika u sanzjonar ta' tibdiliet strutturali li kienu ħitan interni, taraġ, li jsir *store* u faċilitajiet sanitarji fil-*basement,* kċina fil-*basement,* toilet ieħor fuq u taraġ fuq. Għalkemm id-deskrizzjoni tal-iżvilupp ma tniżżlitx bħala

[6] Rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, Dok B a folio 19 u xhieda tal-istess Perit fis-seduta tat-22 ta' Ottubru, 2015
[7] Fil-11 ta' Ġunju, 2015

change of use, il-MEPA dehrilha li dak li kien qiegħed jintalab kien *change of use* minn ħanut għal ristorant. Fisser li l-permess eżistenti kien fuq ħanut u isfel *basement store.* Dan il-permess ma kienx ikopri kċina taħt l-art. Fisser li l-permess ta' ħanut kien *retail* u kien jaqa' taħt Class 4 tal-Avviż Legali 53 tas-sena 1994. Isegwi għalhekk li meta fil-proposta tniżżel *'upgrade Class 6 shop'* din kienet żbaljata għaliex il-permess eżistenti kien ta' Class 4. Żied ukoll li kien qiegħed jintalab *change of use* minn *store* għal kċina meta ma kinitx miktuba fit-talba għall-iżvilupp. Ix-xhud ġibed l-attenzjoni li din kienet waħda mill-affarijiet li kienet tniżżlet fl-*iscreening letter* rigward id-diskrepanza mal-permess numru 3441/1993. Ir-rakkomandazzjoni kienet li l-applikazzjoni tiġi miċħuda u waħda mir-raġunijiet kienet proprju li kċina fil-*basement* ma kinitx skont ir-regolamenti sanitarji. Ix-xhud qal li l-applikant seta' jipproponi post ieħor fejn issir il-kċina imbagħad l-applikazzjoni tiġi kkunsidrata bil-post il-ġdid.

35. Il-Qorti rat dak li kien jipprovdi l-Avviż Legali 115 tas-sena 2007 u minn qari tiegħu ma jidhirx li l-interpretazzjoni mogħtija mill-Perit Musumeci għall-applikazzjoni tal-istess Avviż għall-każ inkwistjoni hija tajba. Fl-iscreening letter tas-6 ta' Settembru, 2013 mibgħuta lill-Perit Musumeci, fost oħrajn, inkiteb hekk:

> *"For complete assessment of your proposed development and in order to validate the application the following submissions are required by the Authority:*
>
> - *Submitted drawings do not tally with those approved in PA3441/93. Proposal description is to be revised to include sanctioning of alterations. Plans are also to be revised indicating*

changes in the appropriate conventional colours.”

36. Barra minn hekk, fil-*Case Officer Report* imressaq fil-mori tal-applikazzjoni PA 188/14 ġie rakkomandat li l-applikazzjoni tiġi miċħuda fost oħrajn għaliex: *“The proposal does not comply with sanitary laws and regulations in that kitchens in basements are not permitted and that chimney flues are to be 0.3m away from neighbouring party walls.”*

37. Għaldaqstant m’hemm l-ebda dubju li meta l-immobbli nbiegħ lill-appellati, din il-proprjetà ma kinitx mogħnija bil-permessi tal-Ippjanar.

38. L-ewwel aggravju għalhekk qiegħed jiġi miċħud.

39. It-tieni aggravju huwa dwar il-liċenzji tal-operat u huwa maqsum f’żewġ biċċiet: (i) il-liċenzja maħruġa mill-Malta Tourism Authority; u (ii) il-Klassi ta’ Użu.

40. Il-kumpanija appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti għażlet li tiddikjara li l-fond ma kienx mogħni bil-liċenzji meħtieġa sabiex jopera u tilmenta wkoll mill-fatt li l-Ewwel Qorti qalet li l-konvenuta ma kinitx korretta meta ddikjarat fuq il-kuntratt li kien jeżisti *trading permit* sabiex ikopri l-attività diġà ġestita mill-ħanut għaliex il-ħanut kien iservi l-ikel meta dan ma kienx permess. Issostni li bl-ebda mod ma kienet qiegħda twettaq attività bla permess meta għamlet id-dikjarazzjoni tagħha fil-kuntratt. Tirreferi għall-

klawsola tal-kuntratt fejn ġie dikjarat li, *"a trading permit already exists to cover the activity carried out in the premises, a copy of which is attached marked as document A".* Tgħid li mill-kliem użat fil-kuntratt, dawn ma kinux qegħdin ikopru attività li ma kinux jafu li qiegħda ssir fil-fond. Anzi, li kienu qegħdin jiddikjaraw kien li hemm liċenzja. Tant hu hekk, li l-liċenzja ġiet mehmuża u ffirmata mal-istess kuntratt. Din il-liċenzja turi biċ-ċar l-attività li kienet qiegħda titmexxa mill-fond. Il-kumpanija appellanti tistaqsi kif hija setgħet tiggarantixxi attività ta' inkwilin migħajr ma kienet taf x'kienet tinvolvi dik l-attività. Fl-aħħar mill-aħħar targumenta li hija kienet qiegħda tbiegħ il-fond biss mhux in-negozju tal-inkwilin preċedenti. L-atturi appellati kienu qegħdin jaqblu mal-attività koperta mil-liċenzja li ġiet mehmuża mal-kuntratt tant li huma ffirmaw l-istess.

41. Il-kumpanija appellanti tgħid li skont l-Avviż Legali 53 tas-sena 1994, il-fond inkwistjoni kien jaqa' taħt klassifika ta' Class 6 li tkopri "Ikel u Xorb" u skontha l-fond kellu l-permess għall-bejgħ ta' ikel jew xorb sħun jew kiesaħ għall-konsum fil-post jew barra minnu. B'hekk fuq l-applikazzjoni tniżżel li kien jeħtieġ *upgrade,* li dwaru l-kumpanija appellanti kienet diġà qiegħda taħseb għalih, qabel ma sar dan in-negozju mal-atturi appellati. Dan ma jfissirx li l-kumpanija appellanti qalet li l-liċenzja kienet waħda li tippermetti tisjir.

42. B'żieda ma' dan, il-kumpanija appellanti targumenta li billi mis-sena

2014 'l hawn inbidlet il-liġi li jirregolaw dawn il-klassijiet, permezz tal-Avviż Legali 74 tas-sena 2014, l-Ewwel Qorti setgħet ħolqot konfużjoni li wasslitha tikkonkludi li kien hemm xi qerq min-naħa tagħha. Tgħid li huwa kunfliġġenti l-fatt li l-atturi appellati assumew li seta' jsir tisjir fil-fond billi fil-kuntratt ingħad li kienet se ssir applikazzjoni għal *upgrade* fil-liċenzja Class 6. Il-fatt li l-Ewwel Qorti aċċettat ir-raġunament li għaliex l-appellati raw li kien hemm kċina installata fil-*basement* u kien hemm kċina parti mill-inventarju, dan kien indikazzjoni li kien permess it-tisjir fil-fond jew aħjar, li hija kienet qiegħda tiggarantixxi li dan it-tisjir jista' jsir fil-post, huwa inġust għall-aħħar.

43. L-atturi appellati jilqgħu għal dan l-aggravju billi jispeċifikaw li l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti kienet li l-fond ma kienx mogħni bil-liċenzja meħtieġa sabiex ikopri l-attività diġà ġestita mill-ħanut. Huma jkomplu billi jirreferu għal xhieda u provi oħra li jippruvaw li qabel il-ħanut kien operat bħala ħanut tal-ikel u xorb fuq żewġ livelli, u min-naħa l-oħra l-liċenzja tal-Awtorità ma kinitx tkopri l-attività li kienet qiegħda ssir mill-fond.

44. Din il-Qorti ssibha diffiċli tifhem kif il-kumpanija appellanti baqgħet tinsisti dwar din il-kwistjoni meta l-provi fl-atti proċesswali huma tant ċari.

45. Fil-kuntratt ta' bejgħ, il-kumpanija appellanti ggarantiet, *"that a trading activity 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'".

46. Il-liċenzja tal-Malta Tourism Authority mehmuża mal-kuntratt kienet fuq Paul Tanti, li kien l-inkwilin tal-fond għal ħafna snin. Din kienet taqa' taħt Bars Second Class u l-kundizzjonijiet għall-attività kienu, *"to sell wines, beers and spirits by retail till 1.00am daily; to sell tea, coffee, imported confectionery, lemonades by bottle and cigarettes; to keep his non-intoxicant shop open till 1.00am daily;…"*

47. Il-Perit Musumeci, li kien ġie mitkellem mid-Diretturi tal-kumpanija appellanti għall-ħabta tas-sena 2013, bl-inkarigu li jippreżenta applikazzjoni mal-MEPA sabiex jitlob għal *upgrade* tal-permess eżistenti għall-fond, jgħid li l-permess kien dak ta' Klassi 6 skont Avviż Legali 53 tas-sena 1994. Fisser li skont l-Avviż Legali viġenti dak iż-żmien (billi dan ġie sostitwit b'Avviż Legali 74 tas-sena 2014), l-użu tal-fond kien jaqa' taħt il-paragrafu (a) ta' Klassi 6, jiġifieri, *'Bejgħ ta' ikel jew xorb sħun jew kiesaħ għall-konsum fil-post jew barra minnu'.*

48. Din l-interpretazzjoni hija kontradetta minn diversi xhieda:

- Victor Sladden xehed b'mod skjett li l-permess eżistenti kien Class 4 u mhux Class 6 billi l-liċenzja hija retail. Class 6 huwa ristorant.
- Il-Perit Elena Borg Costanzi xehdet in kontroeżami li hija wettqet verifiki u sabet li l-ħanut kien mogħni b'liċenzja Class 4.
- Il-Prokuratur Legali Quentin Tanti, li kien qiegħed jixhed bħala rappreżentant tal-Malta Tourism Authority[8] fisser li l-liċenzja tal-fond inkwistjoni ilha ġejja minn żmien meta l-liċenzji kienu joħorġu mill-Pulizija u nħarġet fis-sena 1982 u kien bħala bar biss. Qal li sad-data tax-xhieda, ċjoè Ġunju 2016, is-sitwazzjoni kienet għadha l-istess. L-uniku bidla li seħħet kienet fl-isem tal-*licencee* billi minn fuq Paul Tanti ġiet tgħajjat lil David Wildy u Elaine Mulcahy u dan b'effett mid-29 ta' Novembru, 2016. Fisser li liċenzja ta' bar ma tawtorizzax il-bejgħ jew l-ipproċessar ta' ikel. Qal li għall-bejgħ ta' ikel, irid ikun hemm liċenzja ta' *snack bar first* jew *second class* u dan jiddependi fuq jekk it-tisjir isirx fuq il-post jew jekk l-ikel ikunx se jinbiegħ *pre-packed*. Fl-aħħar nett fisser li l-Awtorità ma toħroġx liċenzja sakemm ma jkunx hemm il-permess tal-MEPA relattiv flimkien mas-

[8] Fil-15 ta' Ġunju, 2016

Supretendent tas-Saħħa Pubblika u rekwiżiti oħra msemmija f'Part B. Meta dawn ikunu kollha milħuqa, issir spezzjoni mill-Awtorità u tinħareġ il-liċenzja jekk kollox jirriżulta sew wara l-ispezzjoni.

- L-istess Prokuratur Legali fis-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2016 ikkonferma li l-liċenzja fis-seħħ kienet dik ta' bar *second class* u abbażi ta' din il-liċenzja, la seta' jsir tisjir u tħejjija ta' ikel u lanqas ma seta' jinbiegħ ikel. Irid ikun hemm liċenzja ta' *snack bar*. Qal ukoll li ma hemm ebda klassifika ta' x'inhi *imported confectionery*.

49. Għalhekk m'hemmx dubju li meta l-fond inbiegħ kellu liċenzja Class 4 li ma kinitx tippermetti li jsir tisjir ta' ikel jew ta' preparazzjoni ta' ikel u lanqas jinbiegħ ikel, ħlief għal *imported confectionery*. Għalkemm fil-leġislazzjoni rilevanti m'hemmx tifsira tal-kliem *imported confectionery,* fil-fehma ta' din il-Qorti dawn il-kliem ma jistgħux jiġġebbdu biex jingħataw tifsira li fil-verità m'għandhomx.

50. Miżmum dan, il-kumpanija appellanti għandha raġun tgħid li l-liċenzja tal-fond kienet mehmuża mal-kuntratt. Iżda f'dan il-każ l-użu permess fil-liċenzja għal dak li attwalment kien isir fil-fond ma kinux l-istess. Barra minn dak li xehdu l-appellati li kienu ordnaw xi ikel mill-fond meta kien f'idejn l-inkwilin Paul Tanti, l-istess appellati kkonfermaw li meta

marru diversi drabi, qabel ma xtraw il-fond, sabu li fil-*basemen*t kien hemm kċina. Il-Perit Edward Micallef inkarigat mill-kumpanija appellanti kien irrilaxxja rapport datat 4 ta' Frar, 2013 fejn iċċertifika li s-sotterran kien mgħammar minn kċina fost l-oħrajn, kif ukoll *dumb waiter* mill-istess livell sotterran. Ix-xhud Mario Spiteri għan-nom ta' Med Designs[9] xehed li fil-livell sotterran kien hemm kċina bl-aċċessorji li normalment jkunu fi kċina. Victor Aquilina in kontroeżami[10] kkonferma li l-kċina kienet fis-sotterran u kien hemm attrezzi li jintużaw fil-ħwienet u kien hemm anki forn. L-inkwilin Paul Tanti kien pjuttost evażiv u qal li kien jopera l-ħanut bħala *coffee bar* u *sweet shop* u bħala ikel kien isaħħan biss. Ammetta li kien hemm forn u *dumbwaiter*. Qal li rokna minnhom fis-sotterran għamilha bħala kċina u kien għamel *extractor* u ċumnija li kienet tibqa' tiela għal fuq il-bejt iżda ma ħaddem xejn minnhom. Qal li l-kirja ntemmet f'Diċembru tas-sena 2012 skont skrittura ffirmata fid-29 ta' April, 2013, il-kirja fuq il-fond ġiet terminata b'effett minn dakinhar. Min-naħa tagħha l-attriċi appellata tixhed li l-*menu* tal-ħanut meta kien jikkonsisti f'pizza, *french fries*, *sandwiches, burgers* u *grills*.

51. Din il-Qorti tqis il-verżjoni tal-appellata ferm aktar kredibbli u dan meta wieħed jiżen li huwa ferm improbabbli li inkwilin jidħol fl-ispiża li jagħmel kċina, *extractor* u ċumnija biex imbagħad ma jagħmilx użu minnhom. Huwa ovvju li l-attività li kien qiegħed imexxi Tanti ma kinitx in

---

[9] Xhieda tat-13 ta' Jannar, 2016
[10] Xhieda tal-14 ta' Ġunju, 2017

regola mal-liċenzja fuq il-fond.

52. Mhix skuża li d-diretturi tal-kumpanija appellant jixhdu li huma qatt ma kienu marru fuq il-fond, la għal dak li jirrigwarda t-tibdil fil-fond u lanqas għall-ġestjoni tal-istess. Huma taw garanziji fuq il-kuntratt u messhom kienu aktar prudenti għaliex l-oneru huwa fuqhom u mhux fuq min qiegħed jixtri. Il-garanzija li taw inkwantu għall-ġestjoni hija li, *that a trading activity already exists to cover the activity carried out in the premises.*

53. Għalhekk meta l-appellati marru diversi drabi jaraw il-fond qabel ma xtrawh huma raw li kien hemm kċina fis-sotterran u kien hemm forn u *dumb waiter* u għalhekk din il-Qorti ma tlumhomx li ħasbu li mill-fond seta' jinbiegħ u jitħejja l-ikel. Ma jridx jintesa dak li jiddisponi l-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili,** li jipprovdi li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.

54. Għalhekk dan it-tieni aggravju qiegħed jiġi miċħud billi mhux mistħoqq.

55. Inkomplu bit-tielet aggravju. Il-kumpanija appellanti ssostni li hija

qatt ma ppruvat taħrab mid-dikjarazzjonijiet li għamlet fuq il-kuntratt li l-ħanut kellu l-permessi meħtieġa. Tgħid li hija mxiet bi trasparenza mal-atturi appellati li kellhom quddiemhom il-liċenzji tal-fond f'idejhom mal-kuntratt, liema liċenzji juru x'attività kienet permessa fil-fond u ġew ukoll iffirmati. Jgħidu li l-Ewwel Qorti naqset milli tagħti l-piż meħtieġ għall-prova miġjuba, li meta ġie ffirmat il-kuntratt, l-appellati kienu jafu sew x'isir fil-ħanut. Hija mxiet bil-karti mikxufa u obbligat ruħha li tmexxi l-applikazzjoni għall-permess il-ġdid ta' Class 6. Madankollu, l-Ewwel Qorti njorat dan kollu u marret kontra l-prinċipju ta' *ignorantia legis neminem excusat* u ħelset mir-responsabilità lill-atturi appellati. Issostni li l-atturi appellati kienu ġew avżati verbalment li ma kienx hemm permess isir tisjir fil-fond u dwar dan ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni jew prova kuntrarja mressqa min-naħa tal-atturi appellati. Tgħid li l-atturi wettqu l-verifiki tagħhom qabel l-iffirmar tal-kuntratt u rreferiet għax-xhieda tal-Perit Borg Costanzi. Targumenta li setgħu talbu li l-konvenju jiġi estiż u mhux jaċċettaw u jiffirmaw. Ittenni li r-rappreżentanti tal-kumpanija ma kinux jafu x'kien jagħmel l-inkwilin fil-fond.

56. L-appellati jwieġbu li l-azzjoni tagħhom hija arġinata fuq l-**Artikoli 1125** u **1133 tal-Kodiċi Ċivili**. Isostnu li huwa evidenti l-kuntrarju ta' dak li ngħad mill-kumpanija appellanti u jkomplu jagħtu r-raġunijiet tagħhom b'mod dettaljat għalfejn dan l-aggravju għandu jiġi miċħud.

57. Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ***Pisani v. Mifsud***, deċiża fl-10 ta' Ottubru, 2005, "*trasferiment ta' proprjetà mingħajr il-permessi tal-bini tikkostitwixxi ingannar tal-kompratur, l-aktar meta wieħed jiftakar li dan jirrendih passibbli ta' azzjonijiet kriminali.*"

58. Din il-Qorti ma tqisx li għandha tiċċensura l-konklużjoni li waslet għaliha l-Ewwel Qorti, mhux biss għaliex setgħet tasal għaliha raġonevolment, iżda għaliex kellha raġun tikkonkludi kif ikkonkludiet.

59. Ibda biex, l-affermazzjoni li d-diretturi tal-kumpanija appellant ma kinux jafu x'kien jagħmel u x'għamel Paul Tanti fil-fond waqt l-inkwilinat hija biss skuża pwerili u nuqqas ta' kuranza min-naħa tagħhom. Li ma kinux jafu xejn dwar l-attività tiegħu hija ftit diffiċli biex titwemmen: imma anke li kieku dan huwa veru, kien jispetta lilhom iwettqu l-verifiki tagħhom u jkunu ċerti li dak li kienu qegħdin jagħtu garanzija dwaru seta' jsir. Huwa minnu li l-liċenzja tal-fond ġiet mehmuża mal-kuntratt iżda huma ggarantew aktar milli kienet tippermetti l-liċenzja meta ddikjaraw li l-fond kien mogħni bil-liċenzji għall-attività li kienet ġestita minnu. Din id-dikjarazzjoni kienet ħażina għaliex l-attività li kienet titmexxa minnu ma kinitx kollha fil-parametri ta' dak li kien liċenzjat. Messha ma ntrabtitx b'garanzija jekk verament ma kinitx taf l-affarijiet kif kienu!

60. L-affermazzjoni tal-kumpanija appellanti li huma kienu avżaw

verbalment lill-atturi appellati li ma setax isir tisjir fil-ħanut, mhux talli ma nġabitx prova kuntrarja mill-appellati, talli xehdu t-tnejn fl-affidavits li ntqal lilhom li l-fond kellu l-permessi u l-liċenzji kollha. L-attriċi appellata tixhed li r-rappreżentant tal-kumpanija appellanti Victor Aquilina dawwarha mal-fond, rat il-kċina isfel u qalilha li kien hemm il-permessi kollha u in kontroeżami baqgħet tinsisti li mhux minnu li Victor Aquilina qalilha li mill-fond kien jissaħħan biss l-ikel. Qalet anzi li, *"He showed me where the grills were, where the pizzas were made. He even showed me the grease trap".*

61. Ma jridx jintesa wkoll li l-atturi appellati ħallsu s-somma ta' tletin elf ewro (€30,000) għall-kontenut u tagħmir fil-fond fuq il-kuntratt. Il-kumpanija appellanti flimkien mat-tweġiba maħlufa tagħha ppreżentat kopja tal-ftehim li hija laħqet ma' Paul Tanti fid-29 ta' April, 2013, li bis-saħħa tiegħu ġiet terminata l-kirja tal-fond inkwistjoni. Mehmuż ma' dan il-ftehim kien hemm ukoll l-inventarju tal-fond, li fih hemm fost oħrajn imniżżlin żewġ *microwave ovens*, 1 *small oven*, 3 *toasters, hot cupboard, pizza oven* b'żewġ bibien, *dumb waiter hoist, kitchen extractor* biċ-ċumnija. Fid-dawl ta' dan, din il-Qorti tqis li l-asserzjoni li d-diretturi tal-kumpanija appellanti ma kinux jafu x'isir fil-fond tiddgħajjef għaliex l-oġġetti li kien hemm, jagħtu x'tifhem li fil-fatt fil-fond kien qiegħed jitmexxa bi ksur tal-liċenzja li kien mogħni biha. Barra minn hekk, l-appellati raw dawn l-oġġetti meta daru l-fond biex jixtruh u allura loġikament ħasbu li

huma setgħu jagħmlu l-istess. Mhux biss, talli ġew infurmati li kien hemm applikazzjoni għal *upgrade Class 6* u dan meta, kif diġà kkonkludiet din il-Qorti aktar 'il fuq, anki din id-dikjarazzjoni kienet ħażina.

62. Għal dak li jirrigwarda l-permess approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar l-istess argument japplika meta jitqies li l-fond ġie f'idejn il-kumpanija appellanti xhur qabel ma ġie ffirmat il-konvenju u l-kuntratt mal-appellati. Barra minn hekk, sewwa qalet l-Ewwel Qorti li l-iscreening letter, li waslet għand il-kumpanija appellanti qabel l-iffirmar tal-kuntratt u ma nġabitx a konjizzjoni tal-istess atturi appellati, turi element ta' *mala fede*. Din l-ittra tgħid li f'dak l-istadju l-fond ma kienx skont il-permessi approvati.

63. Il-kumpanija appellanti m'għandhiex raġun tipprova titfa' ħtija fuq l-appellati. Ibda biex ġie ppreċiżat mill-Perit Borg Costanzi li l-atturi appellati kellmuha wara li kien ġie ffirmat il-kuntratt. L-oneru huwa fuq il-kumpanija appellanti. Hija kienet qiegħda tbiegħ. Il-ġurisprudenza fuq dan il-punt hija ċara.

64. Ġie miżmum fis-sentenza fl-ismijiet ***Georgina Mallia née Curmi v. John Mary sive Jimmy Fsadni pro et noe*** mogħtija minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar, 2022:

> *"24. Din il-qorti lanqas ma taqbel ma' dan l-argument tas-soċjetà appellanti. Għalkemm bħala prinċipju huwa minnu li kull min ikun ser jixtri jrid ikun prudenti, u jkun għaqli li x-xerrej jagħmel il-verifiki neċessarji qabel ma jsir il-kuntratt, madankollu kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Ottubru 2005 fl-ismijiet*

Barbara v. Camenzuli:

> *"Il-qorti tqis ukoll li dan l-iżball hu skużabbli għax min jixtri fondi għandu jistenna li l-istess hu mibni skond il-liġi. Min jixtri oġġett m'għandux ikollu jivverifika mal-awtoritajiet kompetenti jekk dak l-oġġett huwiex konformi mal-liġi; la qed jiġi offrut għall-bejgħ, kull xerrej għandu jassumi li dak l-oġġett jista' jinxtara mingħajr xkiel u problemi 'l quddiem. Kull min jixtri oġġett għandu dritt jippretendi li dak l-oġġett hu tajjeb għall-użu, u li kwindi konformi mal-liġi."*

25. Minbarra dan, hija regola ġenerali li l-kuntratti dejjem għandhom jiġu eżegwiti in bona fide. Fil-każ tallum jirriżulta illi s-soċjetà appellanti kienet taf li l-mezzanin illum proprjetà tal-attriċi appellata ma kienx mibni kif iridu l-permessi u l-pjanta hekk kif approvata mill-MEPA4 u xorta waħda tat garanzija, fil-kuntratt tat-18 t'Ottubru 1994, illi "l-mezzanin u l-garages sottostanti ġew mibnija bil-permessi kollha meħtieġa u skond ir-regolamenti tal-bini u in konformità mal-pjanta approvata". Hi għalhekk imxiet in mala fide għaliex ħbiet dan il-fatt mill-attriċi li ma kellha l-ebda raġuni sabiex tiddubita mill-veraċità tad-dikjarazzjoni magħmula mis-soċjetà appellanti fil-kuntratt t'akkwist tagħha."

65. Fl-aħħar nett iżda importanti wkoll, l-aġir ħażin u non-kuranti jirriżulta wkoll mill-fatt li fuq il-kuntratt tas-7 ta' Ottubru, 2013 dehret il-kumpanija Sunshine Biscuits Company Limited bħala s-sid tal-fond inkwistjoni, biex imbagħad irriżulta li l-appellati ġew avżati wara li kienu diġà ppreżentaw il-kawża, li s-sid tal-fond kienet effettivament il-kumpanija appellanti odjerna u ġew mgħarrfa li kellu jsir att korrettorju. Minn fuq, il-kumpanija li kienet ikkuntrattat mal-appellati talbet il-liberatorja fit-tweġiba maħlufa! Vera li ma kinitx is-sid tal-fond, iżda hija kienet ippreżentat ruħha bħala tali u l-kuntratt kien sar biss ftit ġimgħat wara l-konvenju. Għalkemm ġie ppubblikat l-att korrettorju u l-eċċezzjoni ġiet irtirata, dan ikompli jikkonferma però li l-atturi appellati kienu mqarrqa meta ffirmaw il-kuntratt oriġinali.

66. Dan l-aggravju huwa wkoll miċħud.

67. Ngħaddu issa għall-aħħar aggravju dwar id-danni.

68. Il-kumpanija appellanti tikkritika d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, li ddikjarat li għandu jkun hemm rifużjoni ta' parti mill-prezz tal-fond għaliex il-*basement* ma setax jintuża bħala kċina. Tgħid li hija ma tatx garanzija fejn kellha tkun il-kċina. Għar-rigward tat-telf ta' qligħ tgħid li l-ammont likwidat huma eżaġerat u ma kien hemm l-ebda garanzija li l-atturi appellati kienu se jiftħu l-ħanut f'Jannar 2014, li hija d-data minn meta l-Ewwel Qorti ħadet bħala l-bidu biex tikkalkula żmien għat-telf ta' qligħ. Lanqas għandha tinżamm responsabbli għat-telf ta' qligħ minħabba dewmien fil-ħruġ tal-permessi. Terġa' ssemmi li kienet responsabilità tal-appellati li jkunu jafu x'permessi u liċenzji kienu meħtieġa. Fit-trattazzjoni, l-abbli difensur semmiet ukoll li l-atturi appellati ppreżentaw biss stimi u qalet ukoll li ma kienx hemm xkiel mill-Awtoritajiet fl-operat.

69. L-appellati jwieġbu billi jgħidu li ladarba huma xtraw il-fond bil-kċina fis-sotterran, huma raġonevolment ħasbu li din kienet hekk magħmula skont il-pjanti approvati. Isostnu li l-ammont likwidat mill-Ewwel Qorti kien konservattiv. Għall-allegazzjoni li ma nġabitx prova li l-fond kien proġettat li jiftaħ f'Jannar 2014, l-atturi appellati jwieġbu li l-attriċi bil-ġurament tagħha semmiet din id-data u din il-proġettazzjoni kienet verosimili billi l-

fond kien mgħammar u sa ftit xhur qabel kien ġestit mill-inkwilin Paul Tanti. Min-naħa tiegħu, l-appellat ippreżenta affidavit ulterjuri fejn ikkonferma li l-fond fetaħ għall-pubbliku f'Lulju 2016 u dan kif ikkonfermat mill-*Profit and Loss Sheet* mehmuża mal-istess affidavit. Filwaqt li l-kumpanija appellanti tirreferi għal dewmien fil-permessi, mhux speċifikat għal-liema permessi kienet qiegħda tirreferi.

70. Illi l-Qorti tagħraf li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali ġġib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obbligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat[11]. Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jiġifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jiġifieri, id-debitur tal-obbligazzjoni)[12]. Kreditur ta' obbligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jisħaq mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel[13] u, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak in-nuqqas[14], liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun ġarrab u fil-qligħ li jkun imtellef minħabba l-inadempiment[15]. Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf

[11] Art. 1125 tal-Kap 16.
[12] Art. 1127 tal-Kap 16.
[13] P.A. 13.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet ***Galea v. Calleja*** (Kolez. Vol: XXXVI.ii.578).
[14] Kumm. 13.2.1952 fil-kawża fl-ismijiet ***Petroni v. Petroni noe*** (Kollez. Vol: XXXVI.iii.629)
[15] Art. 1135 tal-Kap 16.

imġarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef[16], sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni[17]. Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għemil doluż tad-debitur, id-danni mġarrbin mill-kreditur li huwa obbligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiġġarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni[18]. Illi kull meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja[19]. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jġarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni[20]. (Ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Novembru, 2017 fl-ismijiet ***Credorax Bank Limited v. LRQ Distribution Limited***).

71. Illi huwa prinċipju kardinali tad-dritt proċedurali li min jallega jrid jipprova dak allegat minnu – *onus probanda incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, u inoltre l-Qorti għandha tiddeċiedi *iuxta allegata et probata.* Min jallega danni reali għandu l-obbligu li jressaq provi kemm dwar l-eżistenza tad-danni, kif ukoll dwar il-*quantum*, u, għalkemm il-Qorti għandha s-setgħa li takkorda danni *arbitrio boni viri*, dan għandha tagħmlu jekk ikun hemm raġuni valida li minħabba fiha l-parti tkun

[16] Art. 1135 tal-Kap 16.
[17] Art. 1137 tal-Kap 16.
[18] Art. 1136 tal-Kap 16.
[19] Art. 1132(1) tal-Kap 16.
[20] Art. 1133 tal-Kap 16.

prekluża milli tressaq provi *in toto* jew *in parte* dwar id-danni allegatament sofferti minnha, jew meta tħoss li jkun ġust li jsir hekk. (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Diċembru, 2015 fl-ismijiet ***Albert Rizzo et v. Eden Leisure Group Limited***).

72. Jirriżulta li l-Ewwel Qorti qieset bħala ġustifikat li jkun hemm rifużjoni ta' parti mill-prezz imħallas għaliex il-livell ta' taħt l-art jista' jintuża biss bħala maħżen u llikwidat l-ammont ta' €23,798.62 skont l-istima mħejjija mill-Perit Elena Borg Costanzi. Hekk kif qalet l-Ewwel Qorti l-kumpanija appellanti ma ressqet l-ebda prova kuntrarja għal tali stima. Dak li l-kumpanija appellanti qiegħda tikkontesta huwa l-fatt innifsu li l-Ewwel Qorti ordnat tali rifużjoni. Din il-Qorti tqis li l-argument tal-kumpanija appellanti mhux wieħed siewi u huwa biss tidwir tal-fatti kif seħħew. Ladarba l-fond inbiegħ bil-kċina fis-sotterran, bit-tagħmir li sar ħlas apposta għalih, kull persuna ordinarja u raġonevoli kienet tifhem li setgħet tagħmel użu minn dik l-istess kċina. Għalhekk meta l-appellati saru jafu li dan ma setax isir, fisser għalihom li l-valur intrinsiku tal-fond kien jiswa anqas milli ħallsu. Il-permessi eżistenti kienu li s-sotterran kien maħżen. L-atturi appellati ma kinux mgħarrfa b'dan u meta raw it-tagħmir tal-kċina u meta kif irriżulta kienu anki xtraw ikel mill-ħanut fil-passat ħasbu jew emmnu mod ieħor. Għaldaqstant meta ħallsu l-prezz miftiehem għalihom is-sotterran kien se jintuża bħala kċina u allura kien se jkollhom aktar spazju fil-pjan terran għall-ġestjoni tal-ħanut.

73. Barra minn hekk, huma kellhom bżonn kif imfisser minnhom u mill-Perit Borg Costanzi, illi jagħmlu kċina fil-pjan terran biex b'hekk ikunu jistgħu joperaw. Isegwi li tenut kont ta' dak deċiż aktar 'il fuq minn din il-Qorti, il-kumpanija appellanti għandha tagħmel tajjeb għad-danni mġarrba ħtija tal-inadempiment kuntrattwali min-naħa tagħha. Il-fatt li l-appellati kellhom jagħmlu kċina fil-pjan terran, dan fisser għalihom, anqas spazju biex il-klijenti jpoġġu f'dak l-ispazju. Ingħataw l-impressjoni mod meta kien mod ieħor. Dwar dan, l-Ewwel Qorti llikwidat l-ammont ta' €32,677.26 bħala spejjeż li l-appellati daħlu fihom għall-kċina ġdida u l-ammont ta' €2,500 bħala spejjeż sabiex żarmaw il-kċina l-qadima. Din l-ispiża hija wkoll konsegwenzjali tal-inadempiment kuntrattwali u allura ddeċidiet sewwa l-Ewwel Qorti. L-appellat ppreżenta *sales order*[21] mehmuż ma' affidavit tiegħu, liema dokument juri x'inxtara. Ħarsa lejn l-istess dokument juri li kien qiegħed jinxtara tagħmir biex issir kċina għall-ħanut inkwistjoni. Inkwantu għaż-żarmar tal-kċina fis-sotterran huwa minnu li ġiet preżentata biss stima mal-affidavit tal-attur appellat. David Bruce Wildy ikkonferma l-istess bil-ġurament tiegħu, u jingħad ukoll li l-Ewwel Qorti llikwidat biss parti mill-ammont mitlub għal dan il-għan u l-ammont likwidat huwa wieħed li fiċ-ċirkostanzi huwa raġonevoli.

74. Fl-aħħar nett, jifdal il-kwistjoni tat-telf ta' qligħ. L-Ewwel Qorti

---

[21] Dok DW1 a folio 197 et seq

rreferiet għax-xhieda tal-appellata li kellhom ħsieb li jiftħu l-ħanut f'Jannar 2014 u li billi kellha ssir kċina ġdida u kellhom jistennew il-permessi tal-Awtoritajiet, il-ħanut spiċċa fetaħ għall-pubbliku f'Ġunju, 2016. L-Ewwel Qorti qagħdet fuq il-*profit and loss sheet* għall-perjodu minn Lulju 2016 sa Diċembru 2016, eżebita mill-attur appellat, minn fejn irriżulta li l-qligħ *net* kien medja ta' €3,294.66 fix-xahar. Għalhekk ikkalkulat telf ta' qliegħ għal disgħa u għoxrin xahar (minn Jannar 2014 sa Ġunju 2016).

75. Illi fix-xhieda tagħha[22] Elaine Mulcahy fissret li ma setgħux joperaw għaliex it-titlu tagħhom ma kienx tajjeb billi l-kumpanija li dehret fuq il-kuntratt ma kinitx is-sid tal-fond. L-att korrettorju ġie ppubblikat fit-12 ta' Jannar, 2016. Ma jirriżultax mill-provi għalfejn kien hemm daqshekk tul ta' żmien sabiex isir l-att korrettorju meta l-appellati ġew infurmati li kien hemm il-ħtieġa li jsir sa minn Settembru, 2014.

76. Din il-Qorti tqis li fiċ-ċirkostanzi għandha tnaqqas mill-perjodu kkalkolat mill-Ewwel Qorti. Lil hemm minn dak li xehdet l-appellata dwar il-ħsieb li jiftħu l-ħanut f'Jannar, 2014, din il-Qorti rat l-ittra mibgħuta minnhom permezz tal-abbli difensur tagħhom lid-Diretturi tal-kumpanija li dehret fuq il-kuntratt (li huma l-istess diretturi tal-kumpanija appellanti) fl-14 ta' Lulju, 2014, minn fejn jirriżulta li kienu diġà konxji tal-fatt li jekk jagħmlu kċina fil-pjan terran setgħu joperaw. Il-Qorti tifhem li hekk kif saru

[22] Tat-12 ta' Ottubru, 2016

jafu f'Settembru, 2014 li kellu jsir att korrettorju, huma nħasdu u ddarsu, wara dak kollu li kienu ġarrbu. Biss l-appellati kellhom ukoll l-obbligu li jnaqqsu d-danni. Huma kienu jafu li l-kumpanija appellanti kienet lesta li tersaq għall-att korrettorju u allura tqis li huwa ġust li minflok telf ta' qligħ għal disgħa u għoxrin xahar, wieħed għandu jqis telf ta' qligħ għal ħamsa u għoxrin xahar. L-ammont ta' €3,294.66 fix-xahar użat mill-Ewwel Qorti jirriżulta mill-*profit and loss sheet* eżebita mill-atturi appellati, ikkonfermata bil-ġurament minn David Bruce Wildy u ma ġietx kontradetta minn provi oħra mill-kumpanija appellanti li lanqas kontroeżami dwarha m'għamlet.

77. Għalhekk bħala telf ta' qligħ, is-somma li qiegħda tiġi likwidata hija fl-ammont ta' €82,366.50 (€3,294.66 x 25 xahar) minflok l-ammont likwidat mill-Ewwel Qorti.

78. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jintlaqa' b'mod limitat.

79. Tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ kif seħħew din il-Qorti tqis li l-kumpanija appellanti għandha tbati l-ispejjeż kollha ta' dan l-appell.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>**

l-ewwel tliet aggravji tal-appell ta' Golden Bun Manufacturing Company Limited, filwaqt li **tilqa' limitatament ir-raba' aggravju** u għaldaqstant tvarja d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti billi tnaqqas l-ammont tad-danni li għandhom jitħallsu lill-atturi David Bruce Wildu u Elaine Mulcahy għall-ammont ta' mija, wieħed u erbgħin elf, tliet mija u tnejn u erbgħin ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€141,342.38) u mill-bqija tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha minn Golden Bun Manufacturing Company Limited.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
gr