MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 637/1995/1

Victor Balzan ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' B. and A. Property Development Company Limited

vs

Kevin Sammut u Paul Grech u b'Nota tat-28 ta' Jannar, 2003, Carmelo Sammut assuma l-atti tal-kawza minflok Kevin Sammut li hu assenti minn dawn il-gzejjer

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta' attrici fid-9 ta' Mejju, 1995, li in forza taghha, wara li ppremettiet:

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 20 ta' Jannar 1993, li kopja taghha qed tigi hawn esebita u

mmarkata bhala Dok A, l-attur ghadda, taht titolu ta' lokazzjoni, il-fond konsistenti f'zewg hwienet interkonnessi fil-pjan terran, formanti parti minn block ta' bini sitwat fi triq gdida li taghti ghal go Triq San Gorg, Paceville limiti ta' San Giljan, taht dawk il-kondizzjonijiet kollha hemm elenkati u dettaljati;

2. Illi l-konvenuti assenjaw jew issullokaw dan l-istess fond lill-terzi, u dan in vjolazzjoni tal-Artikolu 9 tal-imsemmija skrittura privata, u dan kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi, ulterjorment, il-konvenuti huma moruzi fil-pagament ta' aktar minn zewg rati ta' pagament, u dan in vjolazzjoni tal-Artikolu 11 tal-imsemmija skrittura privata, tant li bl-ahhar pagament dovuti fl-20 ta' April 1995, il-konvenuti ghandhom jaghtu lill-attur is-somma ta' sebat elef hames mija u sitta u disghin Lira Maltin (LM7.596.00,0), liema ammont baqa' ma thallasx;

4. Illi l-konvenuti gew interpellati sabiex jirrettifikaw is-sitwazzjoni taghhom, anke permezz ta' ittra ufficjali, kif rikjest mill-istess skrittura privata, izda dawn baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant l-atturi jitolbu li din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti iddekadew mid-drittijiet kollha naxxenti mill-imsemmija skrittura privata datata 20 ta' Jannar 1995, u dan naxxenti mill-ksur da parti taghhom tal-Artikoli 9 u 11 tal-istess ftehim;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju illi hija tiffissa ghall-istess skop, jitilqu u jizgombraw mill-istess fond f'Paceville fuq imsemmi, u jaghtu lura il-pussess pien tal-istess lill-attur;

3. Tawtorizza lill-attur sabiex, fin-nuqqas, jirriprendi il-pien pussess tal-istess fond fuq imsemmi;

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attur is-somma ta’ sebat elef hames mija u sitta u disghin Lira Maltin (LM7,596.00,0) ammont dovut rapprezentanti hlas ta’ kera, kif fuq premess;

Bl-ispejjez, u interessi legali, u b’rizerva ta’ kull azzjoni ulterjuri ghal danni naxxenti minn okkupazzjoni illegali u abbuziva tal-fond de quo da parti tal-konvenuti, kontra l-istess konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenut Paul Grech li in forza taghha eccepixxa illi:

1. Illi sa fejn jikkoncerna lill-eccipjenti t-talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-eccipjenti kien bi skrittura tat-8 ta’ Frar 1994 biegh u ttrasferixxa lill-konvenut l-iehor sehmu mill-gestjoni u mobbli tal-hanut li inoltre assuma wkoll id-debiti kollha ta’ kwalunkwe xorta konnessi mal-gestjoni tal-istess hanut.

2. Illi dan it-trasferiment ingieb a konoxxenza tal-attur nomine wara l-hrug ta’ Mandat ta’ Sekwestru Numru 767/94 tal-4 ta’ Marzu 1994 tant li l-istess gie irtirat bl-opportun Kontromandat fit-18 ta’ Marzu, 1994, u dan stante ftehim.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenut Kevin Sammut li in forza taghha eccepixxa:

1. Illi d-domandi kollha tal-attur nomine ghandhom jigu respinti bl-ispejjez u dana peress illi l-ftehim tal-20 ta’ Jannar 1993 (Dok A) li huwa mqieghed bhala l-unika bazi ghac-citazzjoni qatt ma kien jorbot bejn il-partijiet u dana ghal ragunijiet imputabbli unikament lill-attur li stultifika l-effetti tal-istess ftehim kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni partikolarment fil-kontro-talba;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, l-eccipjent qatt ma sulloka l-istess fond kif jippretendi l-attur u oltre dan ilu aktar minn sena (cioe' minn Jannar 1995) li rritorna c-cavetta tal-fond de quo lill-atturi nomine billi l-istess fond ma setax jinhariglu l-permessi necessarji mill-Awtoritajiet u dana ghar-ragunijiet imputabbli lill-attur nomine; illi ghalhekk l-ewwel, it-tieni u t-tielet domanda ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-attur.

Rat il-Kontro-Talba tal-konvenut Kevin Sammut li biha wara li ppremetta:

1. Illi permezz ta' skrittura tal-20 ta' Jannar 1993, il-konvenut ottjena, flimkien mal-konvenut l-iehor Paul Grech, b'titolu ta' lokazzjoni l-fond konsistenti f'zewg hwienet, interkonnessi fil-pjan terran, formanti parti minn block ta' bini sitwat fi Triq Gdida li taghti ghal go Triq San Gorg Paceville, San Giljan;

2. Illi l-attur nomine kera l-fondi interkonnessi mertu tal-iskrittura bhala hwienet;

3. Illi l-attur nomine naqas milli jhallas l-ammont dovut lill-Awtorita' tal-Ippjanar fir-rigward tal-parking liema permess huwa marbut mal-hrug tal-permess tal-istess hwienet u li minghajr tali permess il-konvenut Kevin Sammut ma setax ikompli bil-gestjoni tan-negozju tieghu u dan kif jigi ndikat f'aktar dettal waqt l-andament tal-kawza b'mod illi l-iskop kollu tal-ftehim Dok A gie stultifikat u ghalhekk l-istess ftehim ma baqax jorbot lill-partijiet;

4. Illi l-konvenut Kevin Sammut sborza flus sabiex ikkostruwixxa kantina, installa servizzi, arreda u ddekorra l-istess fond, applika ghall-permessi fost spejjez ohra;

5. Illi minhabba dan in-nuqqas l-istanti f'Jannar 1995 irritorna c-cavetta tal-fond de quo lill-attur nomine wara li kien ghamel hafna benefikati fil-fond b'mod illi l-attur nomine ser ikun arrekixxa ruhu indebitament mill-

istess benefikati u b'mod illi l-istanti sofra hafna danni kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Talab ghalhekk il-konvenut ghar-ragunijiet premessi illi din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-ftehim Dok A bejn il-partijiet gie stultifikat minhabba nuqqasijiet imputabbli lill-attur nomine u ghalhekk ma baqax jorbot bejn il-partijiet;

2. Tiddikjara li l-konvenut Kevin Sammut ghamel benefikati sostanzjali fil-fond imsemmi b'tali mod li zied il-valur tal-propjeta' in kwistjoni konsiderevolment li ghalihom ghandu dritt jigi kompensat;

3. Tillikwida l-*enhancement value* tal-propjeta' in kwistjoni, okkorrendo bin-nomina ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna lill-attur nomine jhallas is-somma hekk likwidata lill-istanti;

5. Bl-ispejjez, u interessi legali, u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri ta' danni kontra l-attur nomine li huwa minn issa ngunt biex jidher u ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tas-socjeta' attrici ghall-kontro-talba tal-konvenut Kevin Sammut li biha eccepiet:

1. Illi t-talba tal-konvenut rikonvenjenti hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt, priva minn kull fundament, u ghal kollox irrita kif ghandu jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi, apparti kull kunsiderazzjoni fattwali, ma tezisti ebda wahda mill-elementi relattivi ghall-principju legali tal-arrikkiment indebitu, a sostenn ta' dak pretiz mill-konvenut rikonvenjenti;

3. Illi jesigwi illi ma hemm assolutament u minghajr ebda ombra ta' dubbju ebda ammont x'jigi likwidat favur il-konvenut rikonvenjenti;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

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

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-Nota tal-Osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza s-socjeta' attrici qed titlob l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond li jinsab fi Triq San Gorg, Paceville, li kien inkera lilhom bi skrittura ta' lokazzjoni datata 20 ta' Jannar, 1993, u dana peress li l-konvenuti assenjaw jew issullokaw il-fond lil terzi minghajr il-kunsens tas-socjeta' attrici, u anke peress illi huma moruzi fil-pagament ta' aktar minn zewg rati ta' kera, bi ksur, fiz-zewg cirkustanzi, ta' kundizzjonijiet espressi fil-kuntratt ta' lokazzjoni. L-eccezzjoni tal-konvenut Paul Grech hi fis-sens biss li hu, bi skrittura li ggib id-data tat-8 ta' Frar, 1994, biegh sehemu min-negozju lill-konvenut l-iehor, Kevin Sammut, li assuma wkoll id-debiti kollha konnessi mal-gestjoni tal-istess hanut. Il-konvenut Kevin Sammut, minn naha l-ohra, eccepixxa illi, fil-waqt li mhux minnu li l-fond gie sullokat, hu kellu jirritorna c-cwievet tal-fond lis-socjeta' attrici peress li ma setax jinnegozja mill-hanut ghar-ragunijiet imputabbli lis-socjeta' attrici, specifikatament peress li s-socjeta' attrici naqset li tipprovdi fond munit bil-permessi kollha necessarji. Dan il-konvenut, fil-fatt, qed jirreklama d-danni b'rizultati tal-fatt li s-socjeta' attrici stultifikat l-operazzjoni tan-negozju tieghu. Is-socjeta' attrici tichad l-allegazzjoni li hi, b'xi mod, hija responsabbli

ghad-danni jew li qatt irceviet ic-cwievet tal-fond, u ssostni, anzi, li kien l-istess konvenut Kevin Sammut li abbanduna l-fond u ppermetta li jsehh fih danni sostanzjali.

Ghar-rigward tat-talbiet tas-socjeta' attrici, ma jirrizultax, fl-ewwel lok, li saret sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja. Is-socjeta' attrici bbazzat l-allegazzjoni taghha ta' sullokazzjoni jew cessjoni fuq il-fatt li l-konvenuti, wara li hadu l-kirja tal-hanut, iffurmaw kumpanija taht l-isem ta' Kraks Enterprises Limited, u riedu li jghaddu l-kirja fuq din il-kumpanija. L-attur Victor Balzan fil-fatt jghid li l-konvenut Paul Grech kien gharfu bil-holqien tal-kumpanija u li hu mil-ewwel infurmah li ma kienx se jaghraf lill-kumpanija u ma kienx ser jaccetta kwalunkwe *transfer* fuq isem il-kumpanija.

Dawn ic-cirkustanzi, pero', ma jwasslux ghall-konkluzzjoni li l-konvenuti, fil-fatt, ittrasferixxu l-kirja fuq il-kumpanija. Il-konvenut Paul Grech jghid biss li hu u l-konvenut l-iehor holqu l-kumpanija bejniethom, u li hu, cioe', Paul Grech, ittrasferixxu l-ishma tieghu fuq isem missier Kevin Sammut. Fl-ebda hin ma jghid li l-lokazzjoni giet mghoddija lill-kumpanija, u l-fatt li inkwilini joholqu kumpanija biex imexxu n-negozju taghhom tramite l-istess, ma jfissirx li l-lokazzjoni tal-fond awtomatikament ghaddiet fuq il-kumpanija. Il-konvenut Kevin Sammut, fil-fatt, jghid li hu ttenta jaqleb il-kirja fuq isem il-kumpanija, izda s-socjeta' attrici kienet oggezzjonat u, allura, halla kollox kif kien.

Mill-premess, jidher car, li m'hemmx prova li saret xi sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja favur il-kumanija li holqu l-istess inkwilini. Ghandu jizdied ukoll li, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "<u>Cassar vs Tabone</u>", deciza fis-17 ta' Gunju, 1999, ma hemmx sullokazzjoni meta inkwilin jghaddi l-lokazzjoni ta' fond lill-kumpanija tieghu stess "*sakemm jibqa' stabbilit l-interess personali ta' l-intimat fin-negozju u fil-hanut fejn dan hu gestit u jirrizulta wkoll element ta' kontroll fuq il-gestjoni*." F'dan il-kaz, anke kieku saret xi forma ta' sullokazzjoni, l-interess dirett tal-inkwilin fin-negozju ma gie qatt trasferit jew

imnaqqas, u l-konvenut Kevin Sammut baqa', fil-fatt, fil-kontroll tal-hanut u n-negozju sakemm abbandunah.

Ghalhekk, l-ewwel kawzali tas-socjeta' attrici bbazata fuq ksur tal-klawsola 9 tal-kuntratt ta' lokazzjoni ma tirrizultax.

It-tieni kawzali, ippernjata fuq morozita' fil-hlas tal-kera, tirrizulta, pero', ippruvata. Jirrizulta, fil-fatt, li l-konvenuti, mill-bidu nett, urew li kelhom problemi biex ihallsu l-kera. Avvolja nghataw abbonn ta' tlett xhur (fis-sens li gie koncess lilhom id-dritt li jiehdu pussess u jokkuppaw il-fond minghajr ma jhallsu kera ghall-ewwel tlett xhur), meta kien wasal iz-zmien ta' hlas tal-kera, dan ma sarx, u kien biss wara li ntbaghtu ittra bonarja u ittra ufficjali, u wara intervent da parti tal-Avukati tal-partijiet, li sar hlas ta' tliet xhur kera. Il-bqija tal-arrettrati kellhom jithallsu fi zmien qasir, pero', ebda hlas iehor ma sar, tant li hemm dovuta kera ammontanti ghall-LM7596, b'riserva ta' kera ulterjuri sar-rilaxx effettiv tal-fond.

Skond klawsola 11 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, hemm lok ghall-izgumbrament jekk l-inkwilini jibqghu moruzi fil-hlas ta' zewg skadenzi tal-kera (li kellha tithallas kull tlett xhur bil-quddiem), u jibqghu hekk moruzi ghall-erba' gimghat wara li jkunu interpellati jhallsu permezz ta' ittra ufficjali. Ghalkemm ma giet esebita ebda kopja ta' ittra ufficjali, l-attur xehed li din ntbaghtet fl-4 ta' Marzu, 1994 u kien b'rizultat ta' dik l-ittra ufficjali li kien sar pagament akkont ta' parti mill-arretrati, b'weghda li l-bilanc jithallas fi ftit jiem – liema hlas baqa' ma sarx. Dawn il-fatti ma gewx kontestati mill-konvenut u dina l-Qorti hija, kwindi sodisfatta li t-termini tal-klawsola 11 gew sodisfatti, u s-socjeta' attrici kellha d-dritt titlob, kif fil-fatt ghamlet, it-tmiem tal-koncessjoni lokatizzju. Fil-fatt, il-hlas lanqas ma sar wara li l-inkwilini rcevew din ic-citazzjoni, li, f'kull kaz, tista' taghmel tajjeb ghal xi nuqqas ta' ittra ufficjali, u dan ikompli jikkonferma l-morozita' fit-termini stabbiliti fil-kuntratt.

Din il-Qorti tista', nonostante t-termini espressi tal-imsemmija klawsola 11, taghti lill-konvenuti l-*purgazione della mora* u dana meta, skond ic-cirkustanzi, jidhrilha li

jkun gust li taghti lill-inkwilin opportunita' ohra biex jesegwixxi l-kundizzjonijiet tal-kuntratt (Arikolu 117 tal-Kodici tal-Kummerc u Artikolu 1068 tal-Kodici Civili). Fic-cirkustanzi partikolari ta' dan il-kaz, pero', din il-Qorti ma thossx li ghandha taghti l-*purgazione,* mhux biss ghax il-konvenut li ha fuqu t-tmexxija tal-hanut ma ta ebda affidament li jista', fil-futur qarib, ihallas l-arrettrati, izda ghax, milli jidher, il-konvenut stess mhux interessat li jibqa' jzomm il-hanut. Il-konvenut, fil-fatt, mhux qed jinvoka l-applikazzjoni ta' dawn l-artikoli u hu stess stqarr li l-fond abbandunah. Il-konvenut Kevin Sammut xehed li ftit wara li siehbu hareg min-negozju, missieru avvicina lill-attur u talab li l-kirja ddur fuq ismu; meta l-attur m'accettax din il-proposta, "gibna trakk, hadna l-affarijiet taghna li stajna niehdu u abbandunajt il-post" : xhieda tal-konvenut a fol 69 tal-process.

L-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "Buhagiar vs Saliba", deciza fit-28 ta' Novembru, 1983, qalet li rinunzja ghall-kirja tista' ssir bl-aktar mod semplici "*basta l-intenzjoni u x-xewqa tal-inkwlini tohrog cara u inekwivokabilment.*" Mic-cirkostanzi, m'ghandu jkun hemm ebda dubbju li l-konvenut ma interessahx aktar li jzomm il-lokazzjoni tal-fond : zarma l-hanut minn dak kollu li seta' jinqala' u mar u tefa' c-cavetta tal-post fid-dghajsa tal-attur. Ix-xhieda, imbaghad, tal-Perit Jesmond Mugliette, tkompli tikkonferma li l-post kien gie abbandunat ghal kollox.

It-talba tas-socjeta' attrici ghall-izgumbrament tidher li hi, ghalhekk, gustifikata fuq il-kawzali ta' morozita' fil-hlas tal-kera, u anke ghaliex l-inkwilin stess irrinunzja ghal-lokazzjoni wara li abbanduna ghal kollox il-fond lokatizju.

Il-konvenut, min-naha tieghu, qed jitlob danni u kumpens ghall-benefikati peress li, skond hu, l-kuntratt ta' lokazzjoni giet stullifikat minhabba nuqqasijiet imputabbli lis-sid il-kera. Dawn in-nuqqasijiet jirreferu ghan-nuqqas tas-sid li jipprovdi fond kopert bil-permessi relattivi. Din l-allegazjoni, pero', bl-ebda mod ma tirrizulta pruvata. Jirrizulta, anzi, li l-fond in kwistjoni kien kopert bil-permess tal-bini li jgib in-numru PB1380/89/29/88 u kien hemm

permess ukoll li l-fond jintuza ghall-skopijiet ta’ hanut. Il-problema li nqalghet kienet ghax l-inkwilini riedu jikkonvertu l-uzu tal-fond ghal wiehed ta’ pizzerija u ghal dan l-uzu kellhom jitolbu permess mill-Awtorita’ tal-Ippjanar ghal-“*change of use”*, li da parti taghha, accettat it-talba, purche’ li jsir hlas ta’ LM9000 ghall-“*parking scheme”* fl-inhawi.

Is-socjeta’ attrici kriet il-fond “*in shell form”* u *“as a commercial premises”* u, kif gie ikkonfermat minn ufficjal tal-Awtorita’ tal-Ippjanar, il-bini in kwistjoni kien kopert mill-permessi kollha mehtiega biex jintuza ghal dak l-iskop. L-inkwilini inghataw il-permess, fuq il-kuntratt, li jaghmlu kwalunkwe alterazzjoni strutturali li riedu, basta li jottjenu l-permessi kollha relattivi u x-xoghol isir taht id-direzzjoni tal-Perit imqabbad mis-sidien tal-fond. Kien, ghalhekk, obbligu tal-inkwilini li jgibu l-permessi kollha mehtiega ghall-kambjamenti li riedu jaghmlu fil-fond, u s-sid bl-ebda mod ma ntrabtet li tidhol responsabbli hi ghall-permessi in konnessjoni mal-uzu partikolari li l-inkwilini riedu jaghmlu mill-post. Kien obbligu tal-inkwilini li, qabel ma jidhlu ghal din l-intrapriza, jivverifikaw setghux jew le jifthu negozju ta’ pizzerija fil-fond in kwistjoni; jirrizulta li din l-indagini ghamluha, izda <u>wara</u> l-iffirmar tal-kuntratt!

Fuq kollox ma jidher li ma kien hemm ebda problema ghal hrug tal-permess da parti tal-Awtorita’ tal-Ippjanar, tant li din inharrget, pero’, *“subject to commuted parking scheme”.* Il-konvenut Kevin Sammut ippretenda li dan il-hlas isir mis-sid tal-fond, peress li l-fond kien taghha, pero’, b’daqshekk ma jfissirx li s-sid trid thallas hi ghall-uzu partikolari li l-inkwilin ried jaghmel mill-fond. Is-sid ma ntrabatx li jhallas hu ghal din l-ispiza, u m’hemm ebda logika ghaliex is-sid ghandu jigi tenut jaghmel dan il-pagament hu.

L-inkwilin ried jaghmel uzu partikolari tal-fond, ghal-liema uzu ried permess specjali li kien jimplika hlas ta’ LM9000. Sid il-kera ma kellux x’jaqsam ma’ dan l-uzu; hu kera l-fond biex jintuza bhala *“commercial premises”*, u l-fond kellu l-permess mehtieg biex jintuza bhala hanut; jekk l-inkwilin ried juzah bhala pizzerija, ghandu jiehu hsieb il-

permessi hu. Bl-ebda mod ma s-sib obbliga ruhu li jforni fond kopert bil-permessi kollha li riedu l-inkwilini (fil-fatt, in generali jista' jinhad li sid li jikri fond mhux obbligat li jara li dan ikun munit b'xi permess partikolari, hlief b'dak generali tal-bini, sakemm mic-cirkostanzi ma jirrizultax li hu impenja ruhu li jakkwista jew ta x'jifhem li l-fond hu munit b'xi permess specjali), u kien obbligu tal-inkwilini li jakkwistaw il-permessi kollha li kellhom bzonn ghall-uzu li huma riedu jaghmlu mill-istess fond li hadu in lokazzjoni.

Il-konvenut Kevin Sammut isemmi wkoll li hu kellu problema biex jakkwista t-*trading licence* mill-Pulizija. Anke fuq din, ma tidhirx li ghandha xi tort is-socjeta' attrici. Biex hareg il-permess originali, il-bini kellu jigi approvat mid-Dipartiment tas-Sanita', u meta l-inkwilin applika ghac-*change of use*, il-fond gie approvat mis-*Sanitary Engineering Office* fi hdan l-Awtorita' tal-Ippjanar, tant li l-permess inhareg (ara xhieda ta' John Gambin, ufficcjal fi hdan l-Awtorita' tal-Ippjanar, a fol 132 tal-process). Da parti tal-Awtorita' kien kollox *in order*, u l-permess gie sussegwentement irtirat, ghax l-inkwilin ma hallsux il-kontribuzzjoni ghall-iskema tal-parkegg fil-lokal.

Da parti tal-Pulizija, ukoll ma kienx hemm problemi kbar. Minhabba l-uzu li l-inkwilini riedu jaghmlu tal-post, il-licenzja kien jehtigilha l-awtorizazzjoni tad-Drainage Department, u din talbet li jitwahhal *"grease trap".* Eventwalment, il-Pulizija giet infurmata li din tpoggiet, izda talbet konferma ta' dan minghand id-Dipartiment koncernat. Din il-konferma qatt ma giet u l-inkwilini qatt ma segwew il-kaz biex jaraw ghaliex il-permess ma nharigx. Fil-fatt, il-permess tal-Pulizija qatt ma gie michud, izda biss ma nharigx peress li l-pulizija ma rcevitx konferma mid-Dipartiment tad-Drenagg li x-xoghol rikjest minnha sar. L-Ispettur Pierre Micallef Grimaud, meta ta' din l-informazzjoni, irrimarka li seta' kien hemm "nuqqas ta' interess ta' l-applikant (cioe' Kevin Sammut) li dina qatt ma giet ghandna l-Ghassa." Ma jidhirx, ghalhekk li kien hemm xi nuqqas da parti tas-socjeta' f'din il-materja.

Is-socjeta' attrici, jista' jinghad hawn ukoll, qatt ma ntrabtet tghin fl-akkwist ta' dan il-permess specjali li riedu l-

inkwilini minhabba l-uzu partikolari li riedu jaghmlu minn dan il-post, u lanqas ma ntrabtet li tforni fond mghammar b'dak kollu mehtieg biex il-fond seta' jintuza ghall-iskop li riedu l-inkwilini. Anzi, fil-klawsola 13 tal-kuntratt jinghad testwalment li "*the installation of the drainage system serving the premises proper and the connection of the same to the mains server shall be a charge to the lessee*". Dan ifisser li meta l-inkwilini hadu l-fond fi stat ta' gebel u saqaf, huma ntrabtu wkoll li jaghmlu huma s-sistema ta' drenagg biex zgur kollox isir a sodisfazzjoni taghhom u kif riedu huma.

Ma jidhirx, inoltre, li dawn il-problemi impedixxu lill-inkwilini milli joperaw il-hanut. Kemm l-attur, kif ukoll il-konvenut Paul Grech, jixhdu li l-hanut kien infetah ghan-nies, u l-fatt li l-Pulizija m'ghandhomx *record* li qatt intervjenew u waqfu l-operazzjoni tal-hanut, juri li l-konvenuti ma tantx kellhom xkiel fit-thaddim tal-hanut avvolja kienu nieqsa minn diversi permessi opportuni.

Dan l-operat ghandu wkoll, fil-fehma tal-qorti, iwassal ghac-cahda tal-argumenti tal-konvenut. Persuna li tiehu oggett li, skond hi, ma jkunx ta' kwalita' tajba jew fornit bl-accessjorji kollha, ma tistax izomm l-oggett, taghmel uzu minnu, u tilmenta minnu biss meta s-sid jitlob il-hlas. Dan hu principju enuncjat f'kaz ta' bejgh u appalt u ghandu japplika b'mod generalui (ara "Calleja vs Sciortino", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-30 ta' Novembru, 1971, u "Micallef et vs Sullivan", deciza mill-istess Onorabbli Qorti fit-22 ta' Novembru, 2002). Persuna li mhix sodisfatta bis-servizz moghti jew bl-oggett mixtri jew mahluq, ma tistax tibqa' zzomm u taghmel uzu mill-oggett u ma tilmentax qabel ma dak li jkun ipprovda l-oggett jew is-servizz ifittex ghall-hlas lilu dovut. Il-ligi tipproteggi d-drittijiet tal-konsumatur, izda dak li jkun, malli jinduna b'xi difett jew nuqqas, ghandu jftittex ghar-rimedji li taghtih il-ligi.

F'dan il-kaz, nonostante l-problemi li qal li sab il-konvenut, hu baqa' jinnegozja l-hanut, xtara sehem siehbu (meta dan kellu xi jghid mieghu), u missieru, bil-konoxxenza tieghu, ipprova anke jiehu l-kirja fuq ismu.

Kieku vera li l-inkwilin Sammut sab intoppi imputabbli lis-socjeta' attrici, kellu jehu l-proceduri opportuni kontra taghha u mhux jibqa' jahdem sakemm iddecieda li jieqaf, abbanduna l-fond u ma ha ebda passi kontra s-socjeta'. Fil-verita', l-problemi li kellu l-konvenut kienu kollha rizultat tan-nuqqasijiet tieghu (kemm qabel u kemm wara l-iffirmar tal-kuntratt), li gew forsi, aggravati bil-fatt li n-negozju ma rnexxielux kemm xtaq.

Din il-Qorti, ghalhekk, ma ssibx li l-konvenut Sammut sofra xi danni minhabba xi nuqqas tas-socjeta' attrici, u ma ssibx li din, b'xi mod, stullifikat il-ftehim li kellhom il-partijiet, u, kwindi, ma ssib ebda gustifikazzjoni ghat-talbiet tal-istess konvenut.

Li jonqos li jigi deciz issa hija r-responsabbilita' o meno tal-konvenut Paul Grech. Hu jghid li mhux responsabbli ghax bl-iskrittura tat-8 ta' Frar, 1994, hu biegh sehemu lill-konvenut l-iehor Kevin Sammut u dan assuma l-obbligi kollha konnessi mal-gestjoni tan-negozju. Hu risaput, pero', li d-debitur ma jistax jehles mir-responsabbilitajiet tieghu billi jitfa' d-dejn fuq iehor; biex dan isehh irid jirrizulta mhux biss li l-kreditur kien infurmat b'dan, imma li <u>accetta</u> dik l-assenjazzjoni: ara <u>"Cilia vs Frendo Azzopard"</u>,deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-29 ta' Frar, 1988. F'dan il-kaz, jirrizulta li, f'xi zmien, is-socjeta' attrici kreditrici kienet giet infurmata b'din l-assenjazzjoni, pero', ma jirrizultax li hi accettata jew accettat li tillibera lil Paul Grech mill-obbligi li hu assuma bil-kuntratt tal-20 ta' Jannar, 1993. Kwindi, ghalkemm fir-relazzjoni interna ta' bejniethom, l-obbligu ahhari ghall-hlas tal-kera, inxtehet fuq il-konvenut Kevin Sammut, fil-konfront tas-sid, l-obbligu kien u jibqa' taz-zewg konvenuti flimkien, u, darba li n-negozju hu wiehed kummercjali, huma responsabbli *in solidum* fil-konfront tas-socjeta' attrici.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tichad, fl-ewwel lok it-talbiet tal-konvenut Kevin Sammut kontenuti fil-kontro-talba tieghu, bl-ispejjez kontra tieghu, u prevja li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti (b'dan pero', li m'hemmx ghalfejn tiffissa

terminu ghar-rilaxx tal-fond favur is-socjeta' attrici peress li dan jinsab gia fil-pussess taghha b'effett mit-30 ta' Marzu, 1996 – ara affidavit tal-attur a fol 41 tal-process), u tikkundanna lill-konvenuti ihallsu *in solidum* bejniethom is-somma ta' LM7596 (sebat elef, hames mija u sitta u disghin Lira Maltin), lis-socjeta' attrici kif mitluba fir-raba' talba taghha, bl-interessi ta' 8% mid-data tal-prezentata ta' din ic-citazzjoni, u cioe', mid-9 ta' Mejju, 1995, sal-pagament effettiv.

L-Ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut Kevin Sammut, hlief ghall-ispejjez ta' Paul Grech li jibqghu a karigu tieghu stess.

< Sentenza Finali >

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