

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 161/2001/1

John u Maria Dolores sive Doreen konjugi Camilleri

Vs

Tekno Electronics Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **I-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Peress illi wara negozjati bejn il-partijiet biex l-attri jikru post bhala hanut mnejn jiggstixxu n-negozju, giet iffirmata skrittura fl-4 ta' Mejju, 1999 (Dok. A) li biha s-socjeta' konvenuta kkoncediet lill-atturi b'titolu ta' kera l-

Pagna 1 minn 8

Qrati tal-Gustizzja

fond fit-tielet sular f'Regional Building, University Roundabout, Msida, ghall-perijodu ta' hmistax il-sena mill-1 ta' Awissu, 1999, u b'dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati, fosthom (Art. 6) illi l-fond jista' jintuza biss ghal uzu kummercjali.

U peress illi meta l-istanti applikaw ghal 'trading licence' huma gew infurmati illi l-applikazzjoni taghhom ma setghetx tigi processata stante li l-permessi tal-bini tal-fond kienu jipprekludu uzu kummercjali fih.

U peress illi s-socjeta' konvenuta prezentat applikazzjoni ghal 'change of use' mal-Awtorita' tal-Ippjanar liema applikazzjoni giet milqugha fi Frar 2000 u sussegwentement giet ipprocessata l-applikazzjoni ghat-'trading licence' li nharget fis-27 ta' Mejju, 2000.

U peress illi bhala rizultat tal-promessi verbali tas-socjeta' konvenuta u tad-dikjarazzjoni fl-iskrittura li sussegwentement irrizulta li kienu fierha u foloz u d-dewmien konsegwenzjali biex inharget waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Tghid is-socjeta' konvenuta ghaliex:-

1. m'ghandux jigi ddikjarat u deciz minn din il-Qorti illi hija responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi bhala rizultat tad-dikjarazzjoni falza da parti tas-socjeta' konvenuta u ghad-dewmien konsegwenzjali biex tigi processata t-'trading licence';
2. din il-Qorti m'ghandhiex tillikwida d-danni sofferti mill-atturi bhala konsegwenza tad-dewmien biex tinhareg it-'trading licence'; u
3. m'ghandhiex tigi kkundannata thallas lill-atturi dik is-somma hekk likwidata in linea ta' danni.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra nterpellatorja tal-24 ta' Frar, 2000, kontra s-socjeta' konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat **in-nota tal-eccezzjonijiet** tas-socjeta' konvenuta Tekno Electronics Limited fol. 17 tal-process fejn eccepjiet:

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress li ma huwiex assolutament minnu li l-atturi nkorrew danni minhabba htijiet imputabbli lis-socjeta' eccepjenti.

2. Illi fi kwalunkwe kaz, u dana minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjeta' eccepjenti tikkontesta wkoll l-allegazzjonijiet li l-atturi nkorrew danni kif spjegat fic-citazzjoni taghhom, u ghalhekk huwa mehtieg li jigi ppruvat x'danni gew inkorsi mill-atturi, u meta dawna gew inkorsi.

3. Illi jekk effettivament jirrizulta li l-atturi nkorrew danni dawna gew kagunati esklussivament minhabba t-traskuragni u n-negligenza taghhom stess, hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta' konvenuta a fol. 18 tal-process;

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Il-Fatti

Fl-4 ta' Mejju 1999 l-atturi kienu ghamlu kuntratt fejn hadu b'titolu ta' lokazzjoni minghand is-socjeta' konvenuta Tekno Electronics Limited il-fond illi jinsab fit-tielet sular f'bini maghruf bhal Regional Buildings, mar-roundabout ta' l-Universita' l-Imsida. L-atturi kienu permezz ta' dan il-kuntratt kellhom jaghmlu uzu ta' dan il-fond ghal skopijiet kummercjali biss izda mhux ghal skopijiet ta' *catering* u lanqas ghal skopijiet ta' abitazzjoni.

Illi sabiex jezercitaw in-negozju taghhom l-atturi Camilleri kellhom bzonn ta' *Trading Licence* minghand il-pulizija. Huma applikaw mal-pulizija billi talbu l-estenzjoni tal-licenzja ezistenti f'isem is-socjeta` konvenuta biex tkopri wkoll il-bejgh tal-kotba. L-atturi sabu illi tali licenzja ma setghetx tigi trasferita fuq isimhom minhabba illi l-licenzja li kellha s-socjeta' konvenuta kienet tkopri biss l-ewwel sular tar-Regional Buildings minn fejn kienet qed tezercita l-kummerc. L-atturi kellhom bzonn *Trading Licence* li kienet tkopri il-fond li krew. Il-Pulizija nfirmathom illi l-applikazzjoni taghhom ghal din il-licenzja ma setghetx tigi accettata sakemm huma ma kellhomx il-permess ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar maghruf bhala Class 4. Il-fond li kellha s-socjeta' konvenuta kien kopert bil-permess Class 5 biss. Ghaldaqstant, is-socjeta` konvenuta, bhala s-sid tal-fond, ipprezentat lill-Awtorita tal-Ippjanar applikazzjoni ghal 'change of use'. Din l-applikazzjoni giet approvata fi Frar 2000. Sussegwentement giet ipprocessata l-applikazzjoni ghat-*trading licence* li nharget fis-27 ta' Mejju 2000.

L-atturi jallegaw illi huma sofrew danni minhabba dan id-dewmien fil-hrug tal-licenzja, billi l-kirja suppost bdiet fl' 1 ta' Awissu 1999. Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti illi tillikwida dawn id-danni u tordna illi s-socjeta` konvenuta thallas dak l-ammont hekk likwidat.

Apparti d-dewmien fuq imsemmi, l-atturi allegaw ukoll illi huma ma setghux jiggestixxu n-negozju taghhom minhabba illi certi xogholijiet li kellhom isiru fil-fond mis-socjeta` konvenuta naqsu li tlestew fil-hin.

II-Kuntratt tal-Kera

Il-punt principali li jrid jigi deciz f'din il-kawza huwa min kien responsabbli` ghad-dewmien fil-hrug tal-licenzja.

Il-kuntratt iffirmit bejn il-partijiet fl-4 ta' Mejju 1999 fil-klawsola numru 6 jistipula illi l-fond kellu jintuza ghal skopijiet kummercjali. Huwa ma jispecificax x'tip ta' attivita

kummercjali setghet issir fil-post ghajr li jeskludi kull tip ta' *catering*.

Ghaldaqstant ladarba s-socjeta' konvenuta kriet il-fond ghal uzu kummercjali, min-naha taghha kellha taccerta illi fil-fond setghet issir attivita' kummercjali. Kif konfermat mir-rapprezentant ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar David Cassar fix-xhieda tieghu tal-4 ta' Marzu 2002 (a fol. 55 et seq), il-fond kien kopert bil-permess Class 5, jigifieri ufficcji. Sabiex issir attivita' kummercjali kien hemm bzonn permess Class 4. Dan ifisser illi bil-permezz inizjali il-fond lokat ma setax jigi uzat ghal skopijiet kummercjali.

Il-fatt illi fl-artiklu 27 il-kuntratt jistipula: *"The lessor binds itself not to sell, lease, sub-lease, assign or otherwise transfer control of any other floor of the Block or any part thereof....for the sale of library products and stationery items and any ancillary services, as well as the provision of academic or student services."* ma jillimitax l-uzu li seta jsir tal-fond biss ghal dawn l-attivitajiet u cioe *sale of library products*. L-atturi setghu jaghmlu uzu minnu ghal kwalunkwe attivita' kummercjali ohra (salv *catering*). L-iskop ta' tali klawzola huwa biex in-negozju tal-atturi ma jitnaqqarx minhabba kompetizzjoni diretta fl-istess inhawi tan-negozju taghhom.

Izda din il-klawzola hija ndikazzjoni cara illi s-socjeta' konvenuta kienet taf minn qabel l-iffirmar tal-kuntratt illi l-attivita' kummercjali ta' l-atturi ma kinitx ta' natura ta' ufficcini. Ghalhekk hija naqset milli tipprovdi fond illi fih setghet issir attivita' kummercjali kwalunkwe, u dan bi ksur tal-obbligi kontrattwali taghha, ghaliex il-fond kellu permess ghall-ufficini biss.

Anki jekk fl-ahhar mill-ahhar ghoxrin fil-mija biss tal-fond gie kopert minn Class 4, dan kien bizzzejjed ghall-iskopijiet ta' l-atturi, ladarba sabiex ikopru l-fond kollu b'dan il-permess seta' kien hemm izjed dewmien u kumplikazzjonijiet jew anke rifjut tal-permess. Bl-agir taghhom li jaccettaw li ghoxrin fil-mija biss jigi konvertit fi Class 4, l-atturi kienu korretti li jnaqqsu d-dewmien u

jnaqqsu d-danni. Dan l-agir huwa fl-ispirtu tal-ligi taghna li tirrikjedi li d-danni jigu minimizzati kemm jista' jkun.

Is-socjeta` konvenuta tirritjeni li kienu l-atturi li kellhom igibu l-permess Class 4 u dan minhabba fl-artikolu 7 illi jghid: *"All permits required for the exercise of the business that is to be exercised from the Premises shall be in the name and at the charge of the lessees."* Il-Qorti ma qabilx billi mill-provi prodotti, speċjalment il-partijiet infushom, jirrizulta illi din il-klawzola kienet tirreferi ghal-licenzja tal-pulizija, jigifieri *t-trading licence*, u mhux ghal permessi mill-Awtorita' tal-Ippjanar. In fatti, dawn tal-ahhar qatt ma setghu jkunu *"in the name of the lessees"* kif jistipula l-artikolu 7 ghaliex huma ma kinux is-sidien tal-post. Il-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar johorgu dejjem f'isem is-sid u mhux f'isem l-inkwilin tal-fond.

Lanqas ma hu accettabli illi s-socjeta' konvenuta tobbliga ruhha li tikri fond *"for commercial purposes"*, taf illi l-fond ma fihx permessi biex jintuza ghal dawn l-iskopijiet, u tezonera ruhha mill-obbligi taghha permezz ta' klawzola bhall-Artikolu 7. Agir bhal dan jammonta ghall *mala fede* da parti tas-socjeta` konvenuta.

Ghaldaqstant din il-Qorti issib lis-socjeta' konvenuta responsabbli ghad-dewmien fil-hrug tat-*trading licence*.

Id-Danni

L-atturi jallegaw illi minhabba d-dewmien fil-hrug tal-licenzja tal-pulizija huma sofrew danni li jikkonsistu f'telf ta' qligh, hlas ta' kera u hlasijiet zejda ta' imghax fuq self (ara dok ezibit a fol 62.)

Hlas ta' Kera u spejjez ohra fuq il-fond

L-atturi kellhom jibdew jigestixxu n-negozju taghom u jhallsu l-kera mill-1 ta' Awwissu 1999. Izda t-*trading licence* inharget biss fl-4 ta' Marzu 2000 u effettivament l-atturi setghu jibdew in-negozju minn dak in-nhar. Dan ifisser li huma hallsu seba' xhur u erbat ijiem kera ghalxejn. Ir-rata tal-kera kienet ta' Lm8,000 ghal sena u l-

fatt illi l-kera thallset m'humieq qed jigi kontestat f'din il-kawza. Barra minn hekk l-atturi hallsu tlieta u erbghin Lira Maltija u tmienja u erbghin centezmu (Lm43.48) ghall-manutenzjoni tal-lift u mitejn u sitta u ghoxrin Lira Maltija u tmien centezmi (Lm226.08) ghat-tindif tal-partijiet komuni. Dawn il-figuri wkoll m'humieq qed jigu kontestati mis-socjeta` konvenuta. Il-Qorti tirrileva li l-kontijiet tad-dawl u ilma ghandhom jigu sopportati interament mill-atturi ghax dawn ikopru servizzi li effettivament uzawhom huma.

Ghalhekk il-hlas ta' kera ghal seba' xhur u erbat' ijiem jew ahjar ghal mitejn u sbatax-il jum (217) jammonta ghal Lm4,756.16 u l-ispejjez ghal Lm269.56 - b'Kollox Lm5,025.72.

Telf ta' Qligh u Hlasijiet Zejda ta' Imghax fuq Self

Din il-Qorti tirrileva illi l-atturi naqsu milli jipproducu kwalunkwe dokument sabieq isostnu d-danni allegatament sofferti f'dan ir-rigward. Id-dokument DCX, a fol. 62 tal-process, m'huwieq ghajr elenku tal-pretensjonijiet tal-atturi. M'huwieq dokument li jipprova d-danni sofferti u ghalhekk m'huwieq sufficjenti bhala prova. L-atturi jafu illi sabieq il-Qorti tasal ghal xi likwidazzjoni ta' danni, huma kellhom iressqu l-aqwa prova bhal *statements* tal-bank, *accounts* u *Vat returns*. Dan m'ghamlux u ghalhekk il-Qorti tiddeciedi illi dawn id-danni m'humieq ippruvati.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
billi tilqa` t-talbiet attrici
tiddikjara illi s-socjeta` konvenuta responsabbli ghad-dewmien fil-hrug tal-licenzja tal-pulizija;
tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fl-ammont ta' hamest elef u hamsa u ghoxrin lira Maltoin u tnejn u sebghin centezmu (Lm5,025.72);
Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta u bl-imghax mid-data tas-sentenza.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----