MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-21 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 898/2003

Malcolm Borg
vs
Brian Fenech

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-attur li biha ppremetta:

Illi l-attur hu propjetarju tal-fond garage numru 57 gia 'John Paul Garage', fi Triq Sir Arthur Burton, Mosta.

Illi dan il-garage kien kopert minn permess tal-Kummissarju tal-Pulizija, ta' l-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u Ippjanar u d-Dipartiment tal-Kummerc sabiex jintuza bhala garage, workshop, ghal spraying u tiswijiet ta' karozzi skond kif jidher mid-dokumenti MB1 sa MB3 annessi mac-citazzjoni.

Illi l-attur ried jaghti b'titolu ta' lokazzjoni l-istess fond lil certu Marco Germani u ghalhekk kien sar il-ftehim verbali li dan il-fond kellu jinkera lil Germani ghal tlett (3) snin di fermo b'kera ta' hames liri Maltin (Lm5) kuljum.

Illi l-attur kien ta kopja tac-cavetta lil dan Germani sabiex imur sal-garage ***de quo*** biex inaddaf u dan jumejn biss qabel ma kellhom jiltaqghu ghand in-nutar biex isir il-ftehim lokatizju.

Illi l-konvenut kien ilu jivvessa lill-attur b'rapporti lill-Kummissarju tal-Pulizija u bi proceduri kriminali fuq allegazzjonijiet infondati ta' storbju u dan billi l-konvenut kien jghix f'appartament sovrappost ghall-garage ta' l-attur.

Illi dak in-nhar li Germani kien mar il-garage, kien mar hdejh il-konvenut u b'qerq kien ipperswadih illi ma jiehux il-garage b'kera ghax qallu li l-attur li ma kellux il-permessi relattivi biex jintuza ghal-ispray ta' vetturi.

Illi wara dan l-inkontru mal-konvenut, Germani kien iddecieda li ma jiehux il-garage bil-kera kif kien mifthiem ma' l-attur u ghalhekk l-attur kien sofra minn danni ingenti rapprezentanti f'telf ta' qliegh ekwivalenti ghal tlett snin kera bil-Lm5 kuljum u cioe` s-somma ta' hames t'elef erba mija u hamsa u sebghin lira Maltin (Lm5475);

Illi l-konvenut kien unikament responsabbli ghal dan it-telf li sofra l-attur minhabba l-qerq tieghu dwar il-permessi li jkopru l-garage ***de quo***.

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-attur sofra danni ingenti minhabba l-kancellament min-naha ta' Marco Germani tal-Kuntratt lokatizju tal-fond 57 gja 'John Paul Garage', fi Triq Sir Arthur Baron, Mosta minn ma' l-attur, liema kancellament sar tort unikament tal-konvenut minhabba l-qerq tal-konvenut li qal lil Germani dwar il-permessi li bihom huwa kopert il-fond ***de quo***.

2. Tiddikjara lill-istess konvenut bhala unikament responsabbli ghad-danni li sofra l-attur u tillikwida d-danni ta’ hamest elef erba’ mija hamsa u sebghin lira Maltin (Lm5475) rapprezentanti l-kera ghal tlett snin tal-fond de quo bil-kera ta’ Lm5 kuljum.

3. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lill-attur is-somma ta’ hamest elef erba’ mija u hamsa u sebghin lira Maltin (Lm5475) kif fuq inghad.

L-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta’ sekwestru numru 1502/03 prezentat kontestwalment ma’ din ic-citazzjoni u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut li gie ingunt in-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Preliminarjament illi c-citazzjoni attrici kienet nulla u bla effett a tenur ta’ l-artikolu 789 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta’ Malta in kwantu ma kienx fih tifsira cara u sewwa tal-oggetti u r-raguni tat-talba kontra l-konvenut a tenur ta’ l-arikolu 156(1)(a), liema nuqqas kien halaq ukoll pregudizzju lill-konvenut stante li ma kienux tqieghdu f’pozizzjoni li jiddefendi ruhu mill-allegazzjonijiet diretti kontra tieghu, u senjatament illi c-citazzjoni kienet kontradittorja u halqet kunflitt lampanti bejn il-premessi u t-talbiet, fejn fl-ewwel lok kien gie mitlub li jigi dikjara li l-kancellament tal-“kuntratt lokatizju” sar tort tal-konvenut.

2. Illi, minghajr prgudizzju ghas-suespost, kien jinkombi fuq l-attur li jipprova li kienet tezisti l-lokazzjoni allegata, u fin-nuqqas it-talbiet tieghu kellhom jigu michuda.

3. Illi, minghajar pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet ta’ l-attur kienu infondati fil-fatt u fid-

dritt stante li l-konvenut dejjem kien agixxa in buona fede u qatt ma kien ipprattika ebda qerq fil-konfront ta' l-attur.

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke jekk kien irrizulta li thassar xi negozju ta' l-attur, ghal dan ma kien bl-ebda mod responsabbli l-konvenut u ghal daqstant it-talbiet ta' l-attur kellhom ikunu michuda.

5. Illi, minghajar pregudizzju ghas-suespost, l-attur ma kienx sofra danni.

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur.

Gie prezentat affidavit ta' Malcolm Borg li fih issemma li hu proprjetarju tal-garaxx in kwistjoni, liema garaxx kien kopert mill-permessi tal-MEPA, tal-Kummissarju tal-Pulizja u tad-Dipartiment tal-Kummerc ghall-uzu ta' ***garage***, ***panel beating***, ***spraying*** u tiswijiet ta' karozzi. Qal li l-konvenut, li kellu post li kien sovrastanti l-garage tieghu, kien ilu mqabbad mieghu mill-1999. Il-***garage*** kien qieghed f'zona industriali b'hafna garaxxijiet, u l-konvenut kien mar jghix hemmhekk wara li x-xhud kien diga beda jopera. F'din iz-zona ma kienx hemm residenti hliefu u issa kienet marret persuna ohra fil-fond ta' hdejh. Kompla jghid li l-konvenut mill-bidu ra kif seta' jnehhilu l-permess u kien ghamel diversi oggezzjonijiet biex ma tohrogx il-licenzja. Il-konvenut kien talbu biex jixtri l-garaxx u meta x-xhud kien irrifjuta, il-konvenut qallu li ma ma kienx sa

jhallih jahdem bi kwietu. Qal li l-konvenut kien ghamillu hafna rapporti u tellghu l-Qorti b'akkuzi ta' hsejjes u rwejjah izda hu kien gie liberat. Minhabba f'dawn il-problemi x-xhud kien mar ifittex garaxx iehor Burmarrad.

Ghalhekk ried inehhi l-garaxx billi jbieghu jew jikrih, u kien sab lil certu Marcus Germani li kien wera l-interess li jikri l-garaxx minghandu. Ix-xhud ftiehem ma' Germani li jikrilu l-garaxx ghal Lm5 kuljum ghal tliet snin, u dan kien accetta. Ix-xhud mill-ewwel kien tah ic-cavetta biex jibda jnaddaf il-garaxx. Kienu ftehmu li jmorru jaghmlu skrittura ghand Nutar li kien ghazel Germani. Fit-30 ta'Awissu 2003 kien cempillu Marcus Germani u qallu li ried ihassar kollox ghax ma riedx inkwiet mal-girien. Kien nizel min kien joqghod fuqu u kien qallu li ma kienx sa jahdem fil-garaxx. Minhabba f'hekk Germani kera garaxx iehor fil-vicin. Ix-xhud sostna li l-konvenut kien tellfu kirja ta' Lm5 kuljum ghal tliet snin b'total Lm5475.

Gew prezentati affidavits ta' Alfred Borg u Anna Borg li ghamlu referenza ghal-affidavit ta' Malcolm Borg u kkonfermawh.

Gie prezentat affidavit ta' Ivan Mallia li fih issemma li kien ilu snin habib ta' Marcus Germani. Lill-attur qatt ma kien rah b'ghajnejh u lanqas kien jaf li l-***garage*** li kien sa jikri Marco kien ta' l-attur. Darba minnhom f'Awissu 2003 kien mar ma' Marco Germani l-Mosta ghax dan kien qallu li kien ha jikri ***garage*** ghax kellu bzonn ***garage*** malajar biex jahdem fih u hu kien offrielu li jghinu biex jaqilghu xi raff min dan il-***garage***. Meta kienu fil-garaxx waqfet persuna quddiem il-garaxx. Dan beda jnizzel xi xirja mill-karozza, u kif lesta dahal fuq l-ghatba tal-garaxx ikellimhom. Kien staqsihom jekk kienux ha jixtru l-garaxx u qalulu li le. Imbaghad staqsiehom jekk krewhx u ma tawhx informzzjoni. Hu kompla jistaqsihom x'kienu ser jaghmlu fil-garaxx. Dan beda jghid lil Marco li hadd m'hu suppost juza dan il-garaxx ghal ***spraying*** ta' vetturi ghax kien hemm kawzi l-Qorti pendenti. Dan ir-ragel lil Marco kien qallu li f'dan il-***garage*** ma seta' jahdem hadd ghax hu kien joqghod fuqu. Minhabba f'hekk Marco Germani cempel

lill-attur u qallu li ma kienx se jiehu l-garaxx minhabba l-inkwiet ma’ dan l-individwu.

Gie prezentat affidavit ta’ Marco sive Marcus Germani li fih issemma li lill-attur kien ilu xhur jafu qabel ma sehh il-kaz in kwistjoni. Qal li l-attur kien jafu bhala ***sprayer*** ghax hu, bhala tellar, kien jaghti xi xoghol lill-attur. Ix-xhud kellu problema fejn kien jahdem l-Imgarr minhabba l-girien u ghalhekk ried isib x’imkien f’zona industrijali. L-attur ghalhekk kien offrilu l-***garage*** tieghu fil-Mosta fejn kien jahdem hu. Ftehmu fuq il-prezz tal-kirja li kellu jkun Lm5 kuljum u kienu ftehmu li jmorru ghand Nutar biex jaghmlu karta tal-kera. Qal li l-ewwel Sibt wara dakinhar mar il-***garage*** ma’ certu Ivan Mallia. Hin minnhom kien mar ragel u staqsihom x’kienu qed jaghmlu u jekk kienx kera jew xtara l-garaxx. Dan ir-ragel li wara kien sar jaf li jismu Brian qallu li kellu l-inkwiet mal-attur ghax dan kien jahdem hemm, u qallu wkoll li fil-garaxx la kien jahdem Malcolm u ma kien ha jahdem hadd izjed fih. Wara dan l-incident ix-xhud kien kellem lill-attur u qallu li ma kienx ser jiehu l-garaxx. Ix-xhud spicca biex kera post iehor.

In kontro-ezami qal li dak ir-ragel gerrxu milli jixtri l-post minhabba li ma jkunx jista’ jezercita l-professjoni tieghu liberament. Qal li ma kienx heddu bl-ebda mod li kien ser iffitxu ghal kera ta’ tliet snin l-attur qatt ma kien qallu li bil-fors kellu jibqa f’dak il-post ghaliex kienu ftehmu dwar dan.

Qal li hu u l-attur kellhom jmorru flimkien ghand nutar biex jaghmlu bil-kitba. Il-kundizzjonijiet li kien semmielu huwa li kien hemm LM5. Gie mistoqsi hu u l-attur kienux minghalihom li l-ftehim kien ghadu ma sarx qal li le mhux hekk qal hu kien minghalih li sar. Hu ghal hekk hass li ghandhom imorru ghand in-nutar biex jaghmlu l-kuntratt ghax hekk isiru l-affarjiet. Meta hu ddecieda li mhux ser ikompli, l-attur ma talbux iktar kera u hu kien tah lura c-cwievet mill-ewwel.

Zied li l-iktar li tgerrex meta Brian Fenech qallu dan id-diskors u d-diskors propju li qallu kien li “hawn hekk Malcolm ma hadimx u hadd ma jahdem”. Ma semmielux li

kellu problemi ta' storbju u ta' l-***spray***. Qal li s-Sur Borg wrieh kopja tal-licenzja u kien hemm wkoll imwahhal mal-hajt. Kien hemm permess imwahhal mal-hajt bl-arma tar-Repubblika u kien imwahhal fuq ismu. Il-permess kien fuq ***panel beating***.

Xehed Joseph Farrugia ***Technical Officer*** fil-MEPA u qal li dwar l-applikazzjoni ta' Malcolm Borg, kellhom l-applikazzjoni 5051 tal-1998 u kienet "***to change use of domestic garage into a garage for panel beater and spray painting***" u dan il-permess kien gie approvat fis-17 ta' Settembru 1998. Kien propost "***to change use of domestic garage into a garage for panel beating and spray painting***". Ra fol 5 tal-process u kkonferma li huwa l-istess permess.

Mistoqsi in kontro-ezami dwar id-data tal-applikazzjoni qal li d-data meta rcevewha kienet l-14 ta' Awissu 1998. Il-permess kien gie approvat f'temp ta' xahar u mistoqsi dwar il-process li ntuza qal li l-process normali. Kienet twahhlet ***start notice***, kien jinhadem ***Case Officer Report***, u ***objections*** mid-dehra ma kienx hemm. ***Site number*** ma kellux fil-***file*** ghax dik kienet fil-***computer***. Il-hmistax-il gurnata mid-data li fiha tigi mwahhla jibdew jghoddu mill-gurnata li kienet tigi pubblikata fil-gazzetta. Qal li huma f'dak it-temp ta' xahar ma kellhomx ***objections***.

Xehed Paul Agius li kien jahdem fit-***Trade Licensing Department*** fil-kariga ta' ***clerk*** u esebixxa licenzji dwar il-post John Paul Garage No. 2, Triq Sir Arthur Borton, Mosta. It-tip ta' licenzja kienet ***motor vehicles repairs, sprayers, workshop garage*** u kienet valida sa l-ahhar tal-2004. Ma kellux id-data ta' meta kienet harget originarjament izda mill-2002 zgur li kien hemm licenzja fis-sens li haduha minghand il-Pulizija. Ikkonferma li kien hemm licenzja fit-2002, 2003 u 2004. Il-kundizzjonijiet kienu kif indikati fuq il-licenzja li kien esebixxa izda dwar ***voltage*** u dawn l-affarijiet ma kellhomx indikazzjonijiet, imma possibilment kienet tinstab ghand il-pulizija.

Xehed Jesmond Grech PC 595 rapprezentant tal-Kummissarju tal-Pulizija u pprezenta zewg kopji tal-licenzji li kienu nhargu f'isem Malcolm Borg ***I.D. No.*** 80876(M) li kien joqghod 25, Triq Guze` Flores, Mellieha. Il-licenzja kienet '***to keep a workshop garage to act as a panel beater and spray painter' at*** John Paul Garage, No. 2 Triq Sir Arthur Borton, Mosta. Il-licenzja harget fl-24 ta' April 2002 u ma kienx hemm licenzja precedenti. Kompla jghid li mal-licenzja kien hemm il-kundizzjonijiet ukoll. Ikkonferma li huma kellhom ***file,*** u fih hemm dikjarazzjoni ta' ***electrician***. Esebixxa diversi dokumenti dokument li kien hareg mit-***Trading Licences Office*** li kienet ittra indirizzata lil Malcolm Borg li ma setax jiftah in-negozju tieghu qabel ma tohrog il-licenzja tal-Pulizija, kopja ta' iskrittura privata minghand in-Nutar Pierre Falzon u dokument mahrug mill-***Occupational Health and Safety Unit*** referibbilment ghal spezzjoni li kienet saret. Mistoqsi jekk kenitx inharget xi licenzja ghal xi kumpressur favur Malcolm Borg irrisponda li lilu dan ma kienx jirrizultalu.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut.

Gie prezentat affidavit ta' Brian Fenech li fih issemma li hu u martu kienu jghixu fil-fond 59, Edor, Triq Sir Arthur Borton, Mosta, li kien jikkonsisti f'zewg sulari u qabel iz-zwieg kien propjeta ta' omm il-mara tieghu. Meta hu kien beda' jaghmel ix-xoghol fil-post Malcom Borg kien beda jaghmel xoghol ta' ***sprayer*** u ***panel beater***. Hu u missier il-mara tieghu kienu marru jkellmuh u qalulu li jekk kien ser jahdem hemm kienu ser jirrappurtawh ghax ma kellux il-permessi necessarji. Malcom Borg dak inhar qalilhom li ma kellux l-ebda problemi sabiex igib il-permess. Sostna li sa dak iz-zmien il-permess tal-garaxx kien ghadu juri li kien jista' jintuza ghall-iggaraxxjar tal-karozzi privati u xejn iktar. Qal li kienet bdiet tiela' riha ta' ***spray*** qawwija fil-***flat*** tieghu specjalment fil-kcina fuq wara. L-attur kien rabat il-kumpressur tal-i***spray*** mas-saqaf tal-garaxx li kien jahdem fih u li kien jigi l-art tal-kcina tieghu. Minhabba f'hekk malli kien jixghelu kien ikun hemm hafna storbju fil-kcina. Apparti hekk jipparkja hafna vetturi faccata tal-garaxx, b'rizultat li l-karozzi u trakkijiet kien ikollhom irossu mal-

faccata tal-***flat*** tieghu biex jghaddu. Kien hemm okkazzjonijiet fejn sahansitra trakkijiet habtu mal-gallarija minhabba l-karozzi li kien ikun hemm ipparkjati. Qal li kien ikun hemm hafna storbju u kien jaghmel rapporti l-Ghassa tal-Pulizija tal-Mosta izda Malcom Borg kien ikun infurmat bir-rapport u sakemm jitilqghu l-Pulizija hu kien jistahba fil-garaxx ta' habib tieghu biex ma jsibuhx hemmhekk. Meta darba sabuh qalilhom li kellu permess ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar izda li ma kellux tal-Pulizija. Darba minnhom kien mar jitolbu jiffirmalu sabiex japplika ghal-permess izda hu rrifjuta. Kienu bdejw jitilghu l-Qorti fuq ir-rapporti li kien ghamel izda Malcom Borg aktar ma jitlax kien milli jitla'. Eventwalment Malcom Borg beda jnaqqas milli jahdem fil-garaxx sakemm fl-ahhar beda jzarma u ma resaqx aktar l'hemm.

Zmien wara ra lil Marco Germani li qallu li kien qallu li kien bi shab ma' Malcolm Borg. Ix-xhud qallu li kellhom problemi l-Qorti fuq dan il-garaxx u sa ftit hin wara Germani kien ghalaq u telaq minn hemm.

In kontro ezami qal li hu kien xtara l-post in kwistjoni fl-1998 u kien mar joqghod fih fl-1999. Meta kien mar joqghod hemmhekk l-attur diga kien qieghed hemm u kien silfu d-dawl biex jaghmel xi xoghol. Qal li garaxxijiet li jaghmlu t-tip ta' xoghol bhal ta' Malcolm Borg wiehed kien hemm hemmhekk ghalkemm dik kienet zona industrijali. Qal li l-foga tal-karti jinharqu kienet tidhol ghandhom. Borg kien ilu mat-tlett snin ma jahdem hemmhekk. Lil Germani ma kienx jafu minn qabel. Dan kien qallu li kien ser imur jahdem hemmhekk u x-xhud kien qallu li fuq dan il-***garage*** kienu qeghdin il-Qorti.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Alfred Fenech</u>, missier il-konvenut, li fih issemma li meta hu kien ikun fil-post jaghmel xi xoghol spiss kien jinnota li kienet titla' riha qawwija hafna ta' spray mill-garaxx ta' taht li fih kien jahdem l-attur Malcolm Borg. Kien ikun hemm ukoll hafna storbju u anke vibrazzjonijiet fl-art minhaba kumpressur li l-attur kien wahhal mas-saqaf tal-garaxx. Qal li iben il-konvenut kien ibati minn problemi tan-nifs.

Gie prezentat affidavit ta' Veronica Fenech, omm il-konvenut, li fih semmiet li kienu jxommu riha qawwija hafna ta' ***spray***. Mhux l-ewwel darba li ma kienux jistghu jissaportu r-riha u kien ikollhom jitilqu. Ta' spiss kien ikun hemm ukoll hafna storbju fil-kcina. Qalet li l-art kienet iddamdam minhabba li l-attur kellu kompressur imwahhal mas-saqaf tal-garaxx. Fuq dak il-garaxx ma kien inhareg l-ebda permess biex ikun jista' jsir ***spraying***.

Gie prezentat affidavit ta' Silvio Agius li fih issemma li hu kien ir-ragel ta' oht il-mara tal-konvenut. Hu flimkien ma' martu Joelene kienu jghixu fil-***flat*** adjacenti ghal dak tal-konvenut. Hu u martu kienu dahlu jghixu fil-***flat*** taghhom meta l-attur ma kienx ghadu jaghmel xoghol ta' ***sprayer*** fil-garaxx ta' taht. Semma l-episodju meta l-konvenut kien waqaf u tkellem ma' Marco Germani meta dan tal-ahhar kien qed jirranga fil-garaxx, u li l-konverzazzjoni bejniethom kienet wahda kordjali ghal dawk il-ftit minuti li tkellmu bejniethom.

Gie prezentat affidavit ta' Marissa Fenech li fih issemma li fl-1999 hi u l-konvenut iddecidew li wara li z-zwieg taghhom immorru jghixu gewwa 59, Edor, Triq Sir Arthur Borthon, Mosta. Il-***plot*** fejn kien mibni dak il-flat kien proprjeta` tal-genituri taghha li bnew tlett garaxxijiet u zewg flats fuq dan il-***plot*** u huma kienu xtraw wiehed minn dawn il-flats. Missierha kien induna li wiehed mill-garaxxijiet kien qed jintuza minn Malcolm Borg ghall-***spraying*** tal-karozzi u ghalhekk mar ikellem lil Malcolm Borg u nfurmah li huma kienu ser immorru joqghodu fuq u li ma setax juza l-garaxx ghal ***spraying*** minghajr permess. Huma bdew jaghmlu rapporti lill-Pulizija kif ukoll mal-Kunsill Lokali tal-Mosta minhabba storbju u riha ta' ***spray***. Kien ikun hemm hafna karozzi pparkjati hemm u kien ikun hemm ukoll hafna duhhan meta l-attur kien iqabbad tank bil-karti li huwa kien juza ghall-i***spray*** u jhallih hemmhekk jinharaq. Sostniet li mhux l-ewwel darba li r-ragel taghha kellu jinzel jitfi n-nar sabiex iwaqqaf id-duhhan diehel fid-dar taghhom. Wara zmien li kienu nbdew il-proceduri bil-Qorti, Malcolm Borg kien beda jnaqqas milli jmur jahdem fil-garaxx sakemm gurnata minnhom ma kienx mar aktar.

Gie prezentat affidavit ta' Emanuel Meli li hu missier il-mara tal-konvenut. Fl-1997 hu kien biegh garaxx lill-attur li kien qallu li xogholu kien ta' ***sprayer*** u ***panel beater***. Ix-xhud qallu li fuq il-garaxxijiet kien hemm rezidenzi u li jekk ma kellux permess ma setax jopera min hemmhekk. L-attur qallu li kellu permess. Qal li meta bintu u l-konvenut bdew ilestu l-post biex jghixu fih, huma ndunaw l-inkonvenjent li kien qed jikkrejalhom ix-xoghol tal-attur. Kompla jghid li fil-garaxx Malcolm Borg kien wahhal kompressur mas-saqaf. Dan is-saqaf kien jigi l-art tal-kcina tal-***flat*** ta' Marissa u Brian Fenech u minhabba f'hekk kull hin tal-gurnata kien ikun hemm hafna vibrazzjoni fil-***flat***. Kienet titla' riha ta' li kienet insopportabbli, u x-xhud kien jinkwieta hafna minhabba t-tarbija ta' bintu ghaliex ibati bl-asthma. Kien ikun hemm ukoll hafna vetturi pparkjati quddiem il-garaxx fuq il-bankina u mhux l-ewwel darba li xi vettura minnhom sahansitra laqtet il-gallarija tal-flat ta' bintu. Qal li kien ikun hemm ukoll hafna storbju u anke hafna duhhan meta l-attur kien jahraq il-karti li jkun uza biex jaghmel l-i***spray***. Mart ix-xhud marret ticcekkja ma' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar jekk kienx hemm permess sabiex isir ix-xoghol ta' ***sprayer*** u ***panel beater*** giet infurmata li ma kienx hemm permessi.

Gie prezentat affidavit ta' Doris Meli omm il-mara tal-konvenut. Fl-1997 ir-ragel taghha Emanuel kien infurmaha li fil-garaxx ta' taht il-***flat*** kien beda jahdem ***sprayer*** u ***panel beater***. Qalilha li lill-attur kien qallu li fuq il-garaxxijiet kien hemm residenzi u li jekk ma kellux permess kien ser jiehu passi izda l-attur irrispondieh li kellu permess.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Fl-**ewwel eccezzjoni** l-konvenut sostna li c-citazzjoni hija nulla a tenur tal-artikolu 789 tal-Kap 12.

Illi fil-kawza **K.B. Real Estate Limited vs Silvio Felice Limited** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta (Onor. Imh. Joseph R. Micallef) fit-18 ta' Marzu, 2003 intqal:

Illi biex wieħed jista’ japprezza sewwa xi tfisser l-eċċezzjoni taħt eżami, ikun xieraq li jingħad mill-ewwel li l-każijiet li fihom l-eċċezzjoni tan-nullita’ ta’ atti ġudizzjarji tista’ tingħata huma dawk imsemmija fis-sub-artikolu (1) tal-artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;

Illi l-erba’ (4) ċirkostanzi msemmija f’dak l-artikolu huma tassattivi, fis-sens li biex dik l-eċċezzjoni ta’ nullita’ ta’ att ġudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa’ taħt il-parametri ta’ xi waħda minnhom;

Illi, minbarra dan, bis-saħħa tal-bidliet li saru fil-liġi bl-Att XXIV tal-1995, l-eċċezzjoni ma tirnexxix lanqas (fejn mhix imsejsa fuq il-ħruġ tal-att ġudizzjarju minn qorti li mhix kompetenti) jekk in-nuqqas jew ksur ikunu jistgħu jissewwew taħt kull disposizzjoni oħra tal-ligi. Tifsira tajba ta’ din id-dispożizzjoni, flimkien ma’ l-isfond li fih il-leġislatur wera li ried iqegħdha, hija mogħtija f’sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet _Salvino Busuttil et vs Agostino Baldacchino_;

Illi, f’dan il-każ, il-liġi qegħda tagħmel riferenza għall-bidliet illi jistgħu jsiru f’att ġudizzjarju bis-saħħa tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12, ukoll kif mibdul fl-1995;

Illi l-liġi tipprovdi ukoll li att ġudizzjarju, magħmul bis-saħħa ta’ att null jew li ġej minn att null, huwa null ukoll;

Illi jidher ċar li l-kumpannija mħarrka qegħda turi li, għaliha, l-att taċ-ċitazzjoni attriċi jikser dak li tipprovdi l-liġi fl-artikolu 156 tal-Kap 12 u dan billi din in-nullita’ toħroġ min-nuqqas ta’ premessi li huma meħtieġa fl-azzjoni tal-attriċi kif impostata. Minn dak li semgħet il-Qorti waqt it-trattazzjoni u minn dak li ngħad iżjed ‘il fuq, din l-eċċezzjoni jidher li hija għalhekk imsejsa fuq il-paragrafu (ċ) tas-sub-inċiż (1) tal-artikolu 789 tal-Kap 12 kif jirreferi għall-artikolu 156(1) tal-istess Kodiċi b’mod partikolari dwar x’jikkostitwixxi “tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba”;

Illi, kif ingħad f’għadd ta’ deċizjonijiet tal-Qrati tagħna, id-distinzjoni bejn nullita’ mtellgħa taħt il-paragrafu (ċ) u dik

taħt il-paragrafu (d) tas-sub-artikolu (1) tal-artikolu 789, tikkonsisti fil-fatt li, f'tat-tieni, l-att ġudizzjarju jkun milqut minn nuqqas ta' partikolarita' essenzjali meħtieġa mil-liġi, u mhux "sempliċi" ksur tal-forma preskritta;

Illi l-liġi, tippreskrivi, fost l-oħrajn, li ċ-ċitazzjoni għandu jkun fiha tifsir ċar u sewwa tal-oġġett u r-raġuni tat-talba. Dan ifisser ukoll li l-premessi għat-talbiet għandhom iwasslu lil min qiegħed jaqra l-att biex jara rabta bejn dawk il-premessi u t-talbiet. Marbut ma' dan ir-rekwiżit, hemm il-prinċipju li l-parti mħarrka trid tingħata l-fakolta' li tkun tista' tiddefendi kif jixraq lilha nnifisha mill-pretensjoni ta' min iħarrikha;

Illi huwa sewwasew dwar din id-disposizzjoni li wieħed isib għadd ta' deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna li jfissru l-limiti tagħha fid-dawl tal-eċċezzjoni tan-nullita' tal-Att taċ-Ċitazzjoni minħabba n-nuqqas ta' ħarsien tal-liġi. Ħafna minn dawn id-deċiżjonijiet ingħataw minħabba li jkun ġie allegat li t-talba kienet inċerta, x'aktarx sintesi ta' jeddijiet li kull wieħed minnhom jagħti lok għal azzjoni distinta u separata. Għal xi żmien, il-forma tal-att ġudizzjarju kienet issaltan, imma, biż-żmien u b'interventi tal-leġislatur, issawret it-tejorija magħrufa bħala tal-ekwipollenti li nisslet il-prinċipju li m'hijiex meħtieġa ebda għamla espressa għall-propożizzjoni tal-azzjoni;

Illi, għalhekk, ċitazzjoni m'għandhiex tiġi mwaqqgħa għajr għal raġunijiet gravi. Madankollu, jekk in-nuqqas ta' kjarezza jkun ta' għamla u kwalita' tali li jċaħħad b'mod serju lill-imħarrek mid-difiża tiegħu, iċ-ċitazzjoni għandha tiġi mwaqqgħa;

Illi dwar l-element ta' kjarezza fl-Att taċ-Ċitazzjoni, l-liġi ma tinsistix fuq formola preċiża jew kliem partikolari, u sakemm it-talba tkun tista' tinftiehem, ma jimpurtax jekk il-kawżali tkunx imfissra b'mod xott jew saħansitra mifhuma jew implikata mit-talba nnifisha;

Illi ngħad ukoll li fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni għall-aħħar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati għandhom iqisu b'ċirkospezzjoni

eċċezzjoni ta' nullita' ta' att ġudizzjarju. Biex att ta' ċitazzjoni jgħaddi mill-prova tal-validita' huwa biżżejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mħarrka tifhem l-intenzjoni ta' min ħarrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' ħsara għall-imħarrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur;

Illi fis-sentenza li għaliha għadha kemm saret riferenza ftit iżjed 'il fuq, il-Qorti qalet li "*hu neċessarju illi jkun jirriżulta rapport ta' konnessjoni raġonevolment identifikabbli bejn il-premessi miġjubin bħala l-kawża tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-konvenut*";

Illi huwa wkoll miżmum bħala prinċipju ġenerali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu misluta mit-termini tal-att li bih ikunu nbdew il-proċeduri. Normalment, b'dan wieħed jifhem li dak li kellu f'moħħu min ikun fetaħ il-kawża jkun irid jirriżulta mill-att taċ-Ċitazzjoni innifsu u mhux minn provi li jitressqu iżjed 'il quddiem fil-kawża, u għalkemm id-dikjarazzjoni maħlufa hija meħtieġa *ad validitatem* biex iċ-Ċitazzjoni tkun tiswa, dak li jingħad fl-istess dikjarazzjoni ma jiswa qatt biex jirrimedja dak li jista' jkun nuqqas fl-Att taċ-Ċitazzjoni, għalkemm jista' jitfa' dawl fuq il-kawżali u jiċċaraha. B'dan il-mod, jekk id-difett fit-tfassila tal-att li bih tkun inbdiet il-kawża ma jġibx preġudizzju serju lill-parti mħarrka, allura l-proċedura tkun tista' tiġi salvata basta dan ma jaffettwax is-sustanza tal-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet;

Fil-kaz odjern il-konvenut sostna n-nullita` a tenur tal-artikolu 789 tal-Kap 12 minhabba li rrefera ghall-att tac-citazzjoni fejn l-ewwel intqal li "l-attur ried jaghti b'titolu ta' lokazzjoni l-istess fond lil Marco Germani" u li l-attur ta c-cavetta lill-istess Marco Germani xi jumejn "qabel ma kellhom jiltaqghu ghand in-Nutar biex isir il-ftehim lokatizju". Il-konvenut sostna li fic-citazzjoni wara ntalab li l-konvenut jinsab responsabbli ghal "kancellament min-naha ta' Marco Germani tal-kuntratt lokatizju". Ghalhekk il-konvenut qed jghid li din in-nullita` temergi mill-fatt li daqqa jissemma li l-kuntratt kien gja konkjuz waqt li xi drabi ntqal l-oppost.

Din il-Qorti ma tikkondividix dak espress mill-konvenut fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu fol 111 u 112 ghax ghalkemm huwa veru li strettament intuza dan il-kliem kien car minn dak li jghid l-attur ghal xiex qieghed jirreferi. U infatti meta Germani gie mistoqsi jekk hu u l-attur kienx minghalihom li ftehmu jew li l-ftehim ghadu ma sarx qal li ghalih il-ftehim kien sar biss hassew li ghandhom imorru ghand in-Nutar biex issir l-iskrittura ghax l-affarijiet hekk isiru. Fil-fehma tal-Qorti wiehed ikun qieghed ifittex formalizmi zejda li jipprova jattakka l-validita` ta' ftehim kif ukoll tac-citazzjoni minhabba formalizmu zejjed u ghalhekk il-Qorti tichad din l-ewwel eccezzjoni.

It-**<u>tieni eccezzjoni</u>** tal-konvenut hija li kien jinkombi fuq l-attur li jipprova li kienet tezisti l-lokazzjoni allegata u dan minhabba l-fatt li kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Paul Vassallo et vs Carmelo Pace** deciza fil-5 ta' Marzu 1986 li:
"Il-piz tal-prova ta' dak li hemm allegat fic-citazzjoni … jinkombi fuq l-atturi li qeghdin jaghmlu l-imsemmija allegazzjoni u dan in bazi ghall-principju legali ***ei incumbit probatio qui dicit no ei qui negat …*** F'kawza civili bizzejjed li jkun hemm "***moral centainty***", certezza morali f'mohh il-gudikant izda mhux li jkun hemm "***a near possibility***". Din ic-certezza morali ghandha tigi bazata fuq il-fatti pruvati li provi espressi u fuq inferenzi li naturalment u probabbilment jemergu minn dawn il-fatti. Ic-certezza morali rikjesta f'kawza civili, hija l-effett tal-"***balance of probabilities***".

Ghalhekk il-konvenut isostni li messu kien hemm ***moral certainty*** dwar il-ftehim lokatizju izda bhala stat ta' fatt dan ma kienx hemm. Hawnhekk ukoll il-Qorti ma tikkondividix ghall-fatt li saret lokazzjoni, u dan kif ser jigi wkoll spjegat u kwalifikat aktar 'l isfel. Biex issir lokazzjoni semplici normalment ma hemmx ghalfejn ta' skrittura u ghalhekk ghal kirja semplici kien hemm provi bizzejjed u ***moral certainty*** sufficjenti ghal kirja. Izda l-Qorti bilfors ikollha tirreferi ghall-Kap 16 artikolu 1233 li jelenka l-atti li ghandhom isiru b'att pubbliku jew kitba privata u ssemmi fis-subinciz (e) l-kera ta' immobbli ghal zmien ta' izjed minn sentejn ghal dak li hu bini. Fil-kaz in ezami ghandha

kirja ta’ bini u li ghalhekk biex wiehed iqis tali lokazzjoni valida ghal aktar minn sentejn din tinnecessita l-kitba privata minn tal-anqas. (Ara wkoll sentenza Qorti tal-Appell deciza fid-9 ta’ Gunju 1967 fl-ismijiet **Maria Micallef et vs John Galea et**, u Appell Kummercjali tal-24 ta’ April 1967 fl-ismijiet **Gerald Vella et vs Dottor Joseph Cassar Galea noe**). U hawnhekk jidhol punt interessanti jekk il-kirja tkunx ghall-inqas valida ghal zmien ta’ sentejn jew in-nuqqas ta’ validita` taghha jolqot oltre s-sentejn izda fil-kaz in ezami dak li qieghed jintalab huwa danni rizultanti tal-agir tal-konvenut u ghalhekk fil-fehma tal-Qorti huwa sufficjenti li l-Qorti tqis l-agir tal-konvenut jekk kolpevoli bazat fuq telf ta’ dhul ta’ flus ghal sentejn.

Dwar it-**tielet eccezzjoni** li t-talbiet attrici huma infondati ghaliex il-konvenut agixxa ***in buona fede*** u qatt ma pprattika qerq din il-Qorti thoss li l-agir tal-istess konvenut kien determinanti biex jithassar il-ftehim ta’ lokazzjoni milhuq bejn l-attur u Germani ghax bl-atteggjament tieghu meta mar u qal lil Germani li mhux ser jahdem hemmhekk dan kien sufficjenti biex il-kirja milhuqa tithassar. Kien ikun differenti l-kaz li kieku ma kienux jezitu l-permessi u l-konvenut semplicement issottolineja dan il-fatt izda fil-kaz in ezami jirrizultaw il-permessi esebiti u ghalhekk l-agir tal-konvenut kien determinanti f’dan ir-rigward, u ghalhekk tichad it-tielet eccezzjoni.

Fir-**raba’ eccezzjoni** l-konvenut sostna li fi kwalunkwe kaz mhux responsabbli ghat-thassir ta’ xi negozju izda ma qalx ghaliex u ghalhekk il-Qorti difficilment tista’ tasal biex tezamina l-bazi ta’ tali eccezzjoni u bilfors ikollha tichadha.

Fil-**hames eccezzjoni** l-konvenut sostna li l-attur ma sofriex danni izda rrizulta car li fil-fatt l-attur kien ser jikri lil Germani bil-hames liri kulljum. Naturalment kien ikollu xi spejjez ghal dan l-ammont u hlasijiet li kien ikollu x’jaghmel u ghalhekk il-qorti trid tasal ghal evalwazzjoni tal-ammont gust izda dan ma jistax jaghti ragun lill-konvenut li jsostni li l-attur ma batiex danni. Ghal dan il-motiv ukoll tichad din l-eccezzjoni.

E. KONKLUZJONIJIET:

Dwar l-ewwel talba tal-attur ghad-dikjarazzjoni li hu sofra d-danni din temergi mid-depozizzjonijiet fuq imsemmija fejn kawza tal-agir tal-konvenut meta hu tkellem ma' Germani dan kien sufficjenti biex il-kirja milhuqa tigi eventwalment imhassra. Germani qal li dak il-fatt kien gerrxu. Dan hu konfermat ukoll minn Ivan Mallia li kkonferma l-kliem li kien qal il-konvenut u kkonferma li wara dak il-kliem Germani kien iddecieda li ma jibqax miexi bil-kirja. Ghalhekk il-Qorti tiddikjara li l-attur sofra danni kawza tal-agir tal-konvenut.

Ghall-istess motivi tiddikjara lill-konvenut unikament responsabbli izda limitatament ghall-ammont deciz ***arbitrio boni viri*** ta' Lm2500.

Tilqa' t-tielet talba attrici. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lill-attur din is-somma.

Spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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