

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-25 ta' April, 2007

Citazzjoni Numru. 305/2002/1

Carmelo sive Lino Caruana.

-vs-

Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-citazzjoni pprezentat fil-15 ta' Marzu, 2002 li permezz tagħha l-attur ippremetta:

Illi l-attur huwa mastrudaxxa u jiġġestixxi negozju ta' l-għamara u għalhekk applika mal-Korporazzjoni konvenuta sabiex jakkwista porzjon art industrijali fejn ikun jista' jeżercita s-sengħa tiegħu u jkabbar l-imsemmi negozju;

U illi permezz ta' kuntratt pubbliku ta' l-ewwel (1) ta' Settembru, elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999), in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (Dok. CC1) il-korporazzjoni konvenuta kkonċediet lill-attur b'titolu ta' ċens temporanju għal perjodu ta' ħamsa u sittin (65) sena li jibda jiddekorri mid-data ta' l-att, biċċa art fil-Qasam Industrijali ta' Ħal Far, liema biċċa art għandha kejl superfiċjali ta' ċirka tliet mija u erbatax metri kwadri (314m.k.) u li għandha l-konfini tagħha jmissu kollha ma' proprjeta' tal-Gvern;

U illi skond klawsola 1(b) ta' l-imsemmi kuntratt, is-sit enfitewtiku kellu jiġi użat speċifikament għall-iskop ta' produzzjoni ta' għamara u xogħol ta' l-injam;

U illi l-attur issottometta l-pjanti u dokumenti kollha rikjesti mill-Korporazzjoni konvenuta a tenur tal-klawsola 3 tal-imsemmi kuntratt, u dan sabiex ikun jista' jagħti bidu għall-kostruzzjoni tal-bini li fih huwa obligat u intitolat jeżerċita l-attivitàta' industrijali;

U illi, minkejja t-trapass taż-żmien, il-Korporazzjoni konvenuta ingustament u in *mala fede* naqset li tagħti l-approvazzjoni tagħha bil-miktub sabiex l-attur ikun jista' jagħti bidu għax-xogħlijiet, u b'hekk l-attur ġie impedit milli jagħmel l-istess xogħlijiet mingħajr ma jkunx espost għall-ħlas ta' penali a tenur ta' l-istess klawsola 3;

U illi b'konsegwenza ta' l-aġir, ossia nuqqas, da parti tal-Korporazzjoni konvenuta l-attur soffra danni konsiderevoli, konsistenti *inter alia* fi spejjeż li saru minnu inutilment, ħlasijiet inutili ta' ċnus relattivi, makkinarju li ġie ordnat iżda li ma setax jiġi stallat, u telf ta' qligħ, kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

U illi l-Korporazzjoni konvenuta, interpellata anke ufficċjalment sabiex tgħaddi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni sofferti mill-attur, baqgħet inadempjenti.

Għaldaqstant, tgħid il-Korporazzjoni konvenuta, għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet

premessi, u prevja kull dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna:

1. Tiddikjara li l-Korporazzjoni konvenuta qegħda inġustament u in *mala fede* tonqos li tagħti l-approvazzjoni tagħha bil-miktub sabiex l-attur ikun jista' jagħti bidu għax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq il-biċċa art konċessa lilu mill-istess Korporazzjoni;

2. Tordna lill-Korporazzjoni konvenuta tagħti l-approvazzjoni tagħha bil-miktub fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, u fin-nuqqas ta' l-istess Korporazzjoni li tagħmel dan, tawtorizza lill-attur jagħti bidu għall-istess xogħlijiet;

3. Tiddikjara illi bl-aġir, ossia inadempjenza, tagħha kif fuq premiss il-Korporazzjoni konvenuta kkawżat danni lill-attur;

4. Tillikwida, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi, id-danni sofferti mill-attur kawża tal-inadempjenza tal-Korporazzjoni attriċi;

5. Tikkundanna lill-Korporazzjoni konvenuta tħallas lill-attur is-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-7 ta' Frar, 2001, u bir-riserva għal danni ulterjuri, kontra l-Korporazzjoni konvenuta, li hi minn issa ngunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-Korporazzjoni konvenuta ppreżentata fis-16 ta' Ottubru, 2002 li permezz tagħha eċċepiet;

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li l-iżvilupp ta' l-art allokata lill-attur mill-

Kopja Informali ta' Sentenza

korporazzjoni konvenuta ma setax iseñħ, primarjament għax kien hemm dewmien għal raġunijiet varji fil-ħruġ tal-permessi kollha meħtieġa mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, illum magħrufa bħala l-MEPA.

2. Illi fil-frattemp sakemm l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ħadet iż-żmien tagħha biex toħroġ il-permessi relattivi, l-awtoritajiet kompetenti bl-intenzjoni li jsir użu aktar razzjonali mill-art industrijali tal-gvern, iddeċiedew li *on grounds of public policy*, is-sit in kwistjoni kellu jiġi użat għall-industrijiet kbar u mhux għal *garage industry* bħal dik ta' l-attur.

3. Illi qed jiġi dikjarat għal kull buon fini li fi kwalsiasi każ l-attur ġie offrut mill-korporazzjoni konvenuta porzjon ta' art fil-qasam industrijali ta' Ħal Luqa minflok il-plot li kienet ġiet allokata lilu f'Ħal Far, fejn jista' jibni l-fabbrika tiegħu minnufih u mingħajr ebda xkiel.

4. Illi fi kwalunkwe każ l-eċċipjenti dejjem aġixxiet in buona fede.

Salv eċċezzjonijiet oħrajn.

Rat id-dikjarazzjoni tal-Korporazzjoni konvenuta maħlufa min Lawrence Zammit, karta ta' l-identita' numru 12456(M), u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta' Frar, 2007 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat;

Illi l-attur qed jitlob danni peress li qed isostni li l-korporazzjoni konvenuta naqset mill-obbligi tagħha kif espressi fil-konċessjoni enfitewtika ta' l-1 ta' Settembru, 1999.

Il-fatti li taw lok għall-kawża kienu fi ftit kliem dawn. Skond l-imsemmija konċessjoni l-attur kellu jissottometti pjanti lill-korporazzjoni u din kellha l-fakolta' tbiddel il-pjanti u kienu anke kontemplati penali lill-attur jekk jonqos minn ċerti obbligu li kellu. Skond l-istess korporazzjoni l-iżvilupp ma setax iseññ minhabba dewmien għall-ħruġ tal-permessi mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar (illum MEPA) u fil-frattemp ġie deċiż *on grounds of public policy* li s-sit in kwistjoni kellha tintuża għall-industriji kbar u mhux *garage industry* bħalma hija dik tal-attur. Il-korporazzjoni eventwalment offriet garaxx ieħor Ħal Luqa lill-attur iżda skond l-attur dan kien biss diskors u ma kienx hemm offerta konkreta.

L-attur ippreżenta affidavit a fol 34 fejn qal li kien jaħdem f'post Marsaxlokk meta applika u ingħata l-konċessjoni. Għalhekk sakemm ilesti trasferixxa l-attività' tiegħu f'garaxx ta' ħabib tiegħu u xtara l-makkinarju minn barra. Ħallas iċ-ċens sa l-2002 iżda fl-aħħar iċ-ċens ġie ritornat lilu. Skond hu ma aċċettax is-sit alternattiv għaliex il-korporazzjoni m'aċċettatx li tħallsu kumpens għas-snin li għamel mingħajr il-fabbrika. Esebixxa rendikont ta' l-*accountant* tiegħu dwar id-danni (Dok. "CC20"). Ġie kontro-eżaminat a fol 85.

L-*accountant* Emanuel Cutajar xehed fis-seduta tal-25 ta' Frar, 2005 u kkonferma ċ-ċertifikat rilaxxat minnu (Dok. "CC20"). Xhud ieħor Mark Scalpello, ukoll *accountant*, esebixxa dokumenti oħra a fol 104 u 106 *et sequitur*. Dawn ta' l-aħħar *profit and loss account* ta' l-attur għas-sena 1997 sa 1999.

Xehed Kevin Camilleri, impjegat mal-korporazzjoni, li esebixxa kopja ta' riżoluzzjoni tal-Bord tagħha datata 30 ta' Ottubru, 2002 fejn ġie deċiż li l-art in kwistjoni ma tiġix iktar utilizzata għal *garages industry*. Jirriżulta li l-attur ġie rifiuż tliet mija u erbatax-il Lira Maltin (Lm314) li kien ħallas bħala depositu (fol 127).

Il-Qorti tħoss li l-korporazzjoni konvenuta ma kellha ebda dritt legali li tbiddel għax deħrilha li kellha tagħmel hekk

arbitrarjament il-*policy* tagħha fir-rigward tas-sit mogħtija lill-konvenut għaliex hija kienet ġia' marbuta miegħu bil-kuntratt ta' l-1 ta' Settembru, 1999. Il-korporazzjoni fil-kors tal-provi ma ressqet ebda raġuni sodisfaċenti għaliex ma kellhiex timxi skond il-kuntratt u tadempjixxi l-obbligi kontrattwali tagħha u għalhekk hija ċertament passabbli għad-danni fir-rigward ta' l-attur. Kuntratt għandu s-saħħa ta' liġi bejn il-partijiet u għandu jiġi esegwit in bona fede (Artikli 992 u 993 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk ksur ta' kuntratt irendi passabbli lil dak li jkun għad-danni li jsofri l-parti l-oħra minħabba dak il-ksur.

Dan ma jfissirx pero' li l-parti li ssofri d-danni tista' toqgħod idejha fuq żaqqa u tħalli d-danni jikbru u tistenna li tiġi indennizzata kif donnu għamel l-attur. Meta rrealizza li l-korporazzjoni ma kinitx se tapprovalu x-xogħol li kellu jagħmel, minflok ra fejn se jibda jaħdem l-attur baqa' jilmenta li sofra d-danni u l-prospett rilaxxat mill-*accountant* tiegħu jipprospetta danni astronomici li ċertament il-Qorti mhux se takkorda. Infatti meta ġie kontro-eżaminat l-istess *accountant* qal li kien diffiċli li jshħmrl il-kalkolu u straħ fuq ħafna milli qallu l-attur. Huwa aktar verosimili li wieħed jieħu l-*profit and loss accounts* esebiti mix-xhud Scalpello li jindikaw li l-attur dak iż-żmien kellu qligħ ta' bejn tmint elef Lira Maltin (Lm8,000) u ħdax-il elf Lira Maltin (Lm11,000) fis-sena u fil-fatt anke mid-dokumenti li rrilaxxa lill-korporazzjoni jidher li kien qed jipprospetta qligħ ta' ċirka tnax-il elf Lira Maltin (Lm12,000) fis-sena. Il-Qorti lanqas ma tista' takkordalu danni għall-makkinarju li xtara għaliex dawn m'humieq danni – huwa xtara l-makkinarju li għadu għandu u għadu jista' jużah. Barra minn hekk illum xejn ma għandu jżommu li jaċċetta l-offerta tal-korporazzjoni li jieħu garaxx alternattiv.

Dwar l-ispejjeż relatati mal-kuntratt dawn ma jistgħux jintalbu bħala danni f'din il-kawża iżda *semmi* ikunu soġġett ta' kawża separata intiza għar-rexxissjoni tal-kuntratt.

Kopja Informali ta' Sentenza

Hu magħruf li l-Qorti dejjem tista' f'ċerti ċirkostanzi takkorda d-danni *arbitrio boni viri*, kif osservat din il-Qorti fis-sentenza

mogħtija fil-kawża Margaret Camilleri et vs Cargo Handling Company Limited (1560/95PS) meta qalet *ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-ġudikant anke fis-sistema ta' liġi tagħna l-poet diskrezzjonali li jillikwida t-telf u l-qliġ bl-adoperu tal-kriterju sussidarjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva. Indiskutibilmement il-ġudikant ma jistax lanqas f'dawn il-każi ma jipprexxindi mill-fatt illi l-parti istanti m'hijjex esonerata mid-dmir illi li tipprovdi dawk l-elementi probaorji u dawk il-fattijiet li tkun taf bihom għall-iskop ta' determinazzjoni ta' telf. Min-naħa tiegħu l-ġudikant hu tenut jagħti piż debitu lil dawk l-elementi kollha tal-każ konkret akkwisiti fil-proċess. Il-Qorti f'din is-sentenza, mogħtija fit-13 ta' Ottubru, 2004 iċċitat ukoll sentenzi riportati fil-Vol. XXXV pt iii paġna 615 u Vol. XXIX-i-1285.*

F'dan il-każ il-Qorti tħoss li hija ġustifikata li fiċ-ċirkostanzi a tenut kont ta' kollox inkluz il-qliegħ ta' l-attur fiż-żmien in kwistjoni, takkorda lill-attur is-somma ta' ħamsa u għoxrin elf Lira Maltin (Lm25,000) bħala danni għaliex jidher ukoll li l-attur għalkemm ma setax jaħdem mis-sit li suppost kellu dritt għalih, ċertament ħadem minn garaxx ieħor kif qal hu stess għalkemm naturalment kellu jaqsmu ma' nies oħra u ma setax juża l-makkinarju li xtara.

Għal dawn il-mottivi l-Qorti tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-korporazzjoni konvenuta u tikkundannaha tħallas lill-attur is-somma ta' ħamsa u għoxrin elf Lira Maltin (Lm25,000).

L-ispejjeż jithallsu mill-korporazzjoni konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----