MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 161/2001/1

John Camilleri u martu Maria Dolores sive Doreen Camilleri

v.

Tekno Electronics Limited u b'digriet tas-27 ta' Novembru 2007, l-isem tas-socjeta` "Tekno Electronics Limited" gie mibdul ghal "Tekno Airconditioning Limited"

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:

"Peress illi wara negozjati bejn il-partijiet biex l-atturi jikru post bhala hanut mnejn jiggestixxu 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-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` ta' l-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 fiergha u foloz u d-dewmien konsegwenzjali biex inharget "trading licence" l-istanti sofrew danni kif jirrizulta 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 interpellatorja tal-24 ta' Frar 2000, kontra s-socjeta` konvenuta li minn issa hija ingunta ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:
"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` eccipjenti.

"2. Illi fi kwalunkwe kaz, u dana minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjeta` eccipjenti 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 is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2005, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"tilqa' it-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 Maltin u tnejn u sebghin centezmu (Lm5,025.72);

"Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta u bl-imghax mid-data tas-sentenza."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"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 infurmathom 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.

"Il-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 iffirmat bejn il-partijiet fl-4 ta' Mejju 1999, fil-klawsola numru 6 jistipula illi l-fond kellu jintuza ghal skopijiet kummercjali. Huwa ma jispecifikax 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` ta' l-Ippjanar David Cassar fix-xiehda 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' isir 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 ta' l-atturi ma jitnaqqarx minhabba kompetizzjoni diretta fl-istess inhawi tan-negozju taghhom.

"Izda din il-klawzola hija indikazzjoni 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'

ufficini. Ghalhekk hija naqset milli tipprovdi fond illi fih setghet issir attivita` kummercjali kwalunkwe, u dan bi ksur ta' l-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 bizzejjed 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, specjalment 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` ta' l-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 jiggestixxu n-negozju taghhom 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'humiex 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'humiex 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 sabiex isostnu d-danni allegatament sofferti f'dan ir-rigward. Id-dokument DCX, a fol. 62 tal-process, m'huwiex ghajr elenku tal-pretensjonijiet tal-atturi. M'huwiex dokument li jipprova d-danni sofferti u ghalhekk m'huwiex sufficjenti bhala prova. L-atturi jafu illi sabiex 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'humiex ippruvati."

Rat ir-rikors ta' l-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-eccezzjonijiet taghha u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

Rat ir-risposta u l-appell incidentali ta' l-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:
"tichad l-appell tas-socjeta` konvenuta u fit-tieni lok, joghgobha tirriforma s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Marzu 2005, fl-ismijiet premessi billi filwaqt illi tikkonfermaha fejn sabet lis-socjeta` konvenuta responsabbli ghad-dewmien fil-hrug tal-licenzja tal-pulizija u ghad-danni konsegwenzjali, tirriformaha fejn illikwidat d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta' Lm5,025.72c billi ma' dan l-ammont izzid id-danni sofferti mill-atturi minn telf ta' negozju u profitti tul is-seba' xhur u erbat ijiem li damu weqfin minhabba d-dewmien fil-hrug tal-licenzja tal-Pulizija (trading licence).

"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` konvenuta appellanti."

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

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi l-partijiet f'din il-kawza huma firmatarji ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 4 ta' Mejju 1999, li in forza tieghu s-socjeta` konvenuta kriet lill-atturi t-tielet sular ta' bini maghruf bhala "Regional Building" fl-Imsida, ghal zmien hmistax-il sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Awissu, 1999. Il-fond inkera ghall-uzu ta' kummerc, b'dan li l-atturi gew impeduti milli jiggestixxu mill-fond *restaurant*, kafe`, *bistro* jew kwalunkwe attivita` relatata mal-*catering*. Jinghad fil-klawsola numru 7 illi *"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*". Fit-terminu tal-klawsola 26, f'kaz li l-permessi mehtiega

ma jinhargux jew jigu irtirati minghajr htija ta' l-atturi, l-istess atturi/inkwilini jkunu mahlula mill-obbligazzjonijiet naxxenti minn dak il-ftehim.

L-atturi qed jallegaw illi, meta huma talbu l-hrug tal-permess relattiv biex juzaw il-fond bhala hanut ghal bejgh ta' kotba, kellhom diversi problemi u, meta eventwalment hareg il-permess, dan kien wiehed limitat u ristrett u mhux konformi mal-htigijiet taghhom. Huma jghidu li, rizultat ta' dan, sofrew danni u talbu minghand is-socjeta` konvenuta r-refuzjoni tad-danni, peress li allegaw li d-dirigenti tas-socjeta` konvenuta kienu assigurawhom li ma kienx se jkun hemm problemi fil-hrug tat-*trading licence* relattiva. Is-socjeta` konvenuta eccepiet illi hi qatt ma tat assigurazzjoni simili, izda l-ewwel Qorti accettat it-tezi attrici u ordnat lis-socjeta` konvenuta thallas is-somma ta' Lm5,025.72 in linea ta' danni.

Is-socjeta` konvenuta appellata minn din is-sentenza, bl-aggravju jkun li l-ewwel Qorti qieset hazin il-fatti tal-kaz u ma kellhiex tatribwixxi lilha l-oneru li tara li l-fond mikri jkun jista' jintuza ghall-htigijiet kummercjali ta' l-atturi. L-atturi, min-naha taghhom, appellaw incidentalment dwar il-*quantum* ta' danni li gie likwidat mill-ewwel Qorti, bl-aggravju jkun li d-danni kellhom ikunu akbar u jinkludu t-telf ta' qliegh li kienu jaghmlu kieku ma gewx mizmuma milli jiggestixxu n-negozju.

Trattat l-ewwel l-appell principali, din il-Qorti tasal biex taqbel ma' l-aggravji tas-socjeta` konvenuta appellanti, u dana peress li, mill-iskrittura ta' lokazzjoni, ma jirrizultax li s-socjeta` konvenuta assumiet fuqha obbligu li tara li l-inkwilini jakkwistaw il-licenzji mehtiega biex huma jkunu jistghu juzaw il-fond ghall-iskop li riedu. Hi kriet il-fond biex jintuza ghal skop ta' kummerc, u ghalkemm din il-Qorti taccetta li s-socjeta` konvenuta kienet taf jew inghatat x'tifhem, li l-atturi riedu l-fond biex juzawh bhala hanut tal-kotba, ma assumietx obbligu li tara li l-permess relattiv jinhareg. Il-fond inkera fl-istat li kien u bil-permess li kellu (permess taht Class 5, li kien jippermetti l-uzu tal-fond bhala ufficju jew klinika) u ma ntrabtitx li fuq il-fond seta' jinhareg permess iehor. Lill-atturi gie muri l-permess

ezistenti, u da parti taghhom ma saret ebda opposizzjoni jew interrogazzjoni, u s-socjeta` konvenuta ma gietx mitluba biex tassumi l-obbligu biex tbiddel l-istess permess jew biex tforni lill-atturi bil-permess relevanti mehtieg ghall-iskop taghhom. Kien obbligu ta' l-inkwilini jaraw li, qabel ma jidhlu ghal din l-intrapriza, setghux jew le jifthu negozju ta' hanut tal-kotba fil-fond in kwistjoni; jirrizulta li din l-indagni ghamluha, izda wara l-iffirmar tal-kuntratt.

Kif intwera, fil-ftehim kien hemm imnizzel car li "*all permits required...shall be...at the charge of the lessees*", u jekk, meta rredigew din il-klawsola, il-partijiet kellhom f'mohhom it-*trading license* tal-pulizija, din it-trading license hi marbuta mal-permess li tohrog l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) u minn imkien ma rrizulta li dan il-permess konformi kien obbligu tas-socjeta` konvenuta.

L-atturi jirrikonoxxu li, mill-kuntratt, ma jirrizultax li s-socjeta` konvenuta obbligat ruhha li tara li l-fond kien kopert bil-permess relattiv tal-MEPA, tant li fic-citazzjoni jghidu li din l-obbligazzjoni hija rizultat tal-promessi verbali tas-socjeta` konvenuta. Apparti l-fatti li tali "promessi" ma jirrizultawx b'mod car u konklussiv, fl-iskrittura tal-lokazzjoni jinghad fil-klawsola numru 28 li dak il-ftehim "*contains the entire agreement of the parties <u>and there are no other promises or conditions in any other agreement whether oral or written</u>*", (sottolinear tal-Qorti), li jfisser li l-partijiet qablu li hu biss il-ftehim bil-miktub li kien jorbot, u mhux xi diskors li seta' intqal qabel jew waqt l-iffirmar tal-ftehim. Fil-ftehim redatt, ma hemm ebda dikjarazzjoni jew kondizzjoni li b'xi mod torbot lis-socjeta` konvenuta li tassigura l-hrug ta' kull permess relattiv.

Meta fond jinghata ghall-kera, dak il-fond, irid, ovvjament, ikun munit bil-permessi marbuta mal-kostruzzjoni tieghu, izda sakemm ma jigix miftiehem jew indikat mod iehor, sta ghall-inkwilin ikopri l-<u>uzu</u> li jrid jaghmel minn dak il-fond bil-permessi kollha mehtiega, u jekk ikollu problemi biex jakkwista dawk il-permessi, ma jistax iwahhal f'sid il-kera.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-atturi kienu ben konxji tas-sitwazzjoni relatata mal-fond; kienu jafu li l-fond kien kopert b'permess ghall-uzu tieghu bhala ufficini biss, u assumew fuqhom l-obbligu li japplikaw ghall-permessi relattivi skond kif ikun hemm bzonn. Is-socjeta` konvenuta, da parti taghha, bniet fond biex jintuza ghal skopijiet kummercjali (eskluz il-*catering*), u halliet l-uzu specifiku u l-permess mehtieg f'idejn l-atturi inkwilini. Ma jirrizultax li hi tat xi forma ta' assikurazzjoni jew *da intendere* li l-fond, bil-permess li kellu, kien tajjeb ghall-uzu li l-atturi riedu jaghmlu fih.

Kwindi, l-aggravju tas-socjeta` appellanti sejjer jigi milqugh, u ladarba dan sejjer iwassal ghac-cahda tat-talbiet attrici, ma hemmx lok li jigi kkunsidrat l-appell incidentali ta' l-atturi dwar il-*quantum* tad-danni reklamati minnhom.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` konvenuta billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u tichad it-talbiet ta' l-atturi; kif ukoll l-appell incidentali, bl-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu kollha mill-atturi appellati *in solidum*.

< Sentenza Finali >

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