FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 12 ta' April, 2018

Kawża Nru 9

Rik. Nru. 726/07JRM

Alfred u Lina konjugi **GALEA**

vs

Saviour **PISANI**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-4 ta' Lulju, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li l-Qorti (a) issib li l-imħarrek qarraq bihom meta daħal fi ftehim magħhom ta' kirja ta' fond li wassal biex huma ġarrbu danni kbar; (b) tillikwida d-danni, jekk meħtieġ billi tqabbad perit għal dan il-għan; u (ċ) tikkundanna lill-imħarrek iħallashom id-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħax legali;

Rat id-degriet tagħha ta1-10 ta' Lulju, 2007[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fl-4 ta' Diċembru, 2007, li biha l-imħarrek laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qal li l-ftehim ta' kirja milħuq mal-atturi kien sar mid-ditta Swieqi Investments u mhux miegħu, għaldaqstant hu ma kienx il-leġittimu kontradittur tal-azzjoni attriċi. Fil-mertu, laqa' billi qal li ma wettaq l-ebda qerq mal-atturi billi dawn kienu jafu li l-fond ma kellux il-permess sabiex jintuża bħala ħanut li minnu jinbiegħ il-laħam, tant li kienu ntrabtu li kellhom japplikaw għall-permessi meħtieġa, u fil-ftehim ngħatalhom id-dritt illi jħassru l-ftehim kemm-il darba l-permessi ma jinħarġux sal-15 ta' April, 2004. Barra minn hekk, il-kirja ntemmet għaliex l-atturi ma ħallsux il-kera f'waqtha u mhux għaliex ma nħarġux il-permessi meħtieġa;

Semgħet ix-xhieda u rat il-provi dokumentali mressqa quddiemha mill-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni tal-għeluq tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni għal riżarċiment ta' danni mġarrba minħabba ksur ta' ftehim. L-atturi jixlu lill-imħarrek li qarraq bihom meta saret il-kirja lilhom ta' post bħala ħanut. Huma jgħidu li ma kienx minnu li l-ħanut seta' jintuża bħala post mnejn jinbiegħ il-laħam u, li kieku kien jafu dan minn qabel, ma kinux jidħlu għall-kirja. Billi daħlu f'ħafna spejjeż u kellhom jitilqu l-kirja, iridu li l-Qorti ssib li l-imħarrek jaħti għad-danni mġarrbin minnhom minħabba l-qerq tiegħu u li jagħmel tajjeb għall-istess danni;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi, b'mod preliminari, qal li l-ftehim ta' kirja milħuq mal-atturi kien sar mid-ditta Swieqi Investments u mhux miegħu, u għaldaqstant hu ma kienx il-leġittimu kontradittur tal-azzjoni attriċi. Fil-mertu, laqa' billi qal li ma wettaq l-ebda qerq mal-atturi billi dawn kienu jafu li l-fond ma kellux il-permess sabiex jintuża bħala ħanut li minnu jinbiegħ il-laħam, tant li kienu ntrabtu li kellhom japplikaw għall-permessi meħtieġa, u fil-ftehim ngħatalhom id-dritt illi jħassru l-ftehim kemm-il darba l-permessi ma

[1] Paġġ 9 – 10 tal-proċess

jinħarġux sal-15 ta' April, 2004. Barra minn hekk, il-kirja ntemmet għaliex l-atturi ma ħallsux il-kera f'waqtha u mhux għaliex ma nħarġux il-permessi meħtieġa;

Illi bħala fatti rilevanti li joħorġu mill-atti ta' din il-kawża jirriżulta li fl-24 ta' Frar, 2004[2], l-atturi daħlu fuq ftehim ta' kirja ta' fond mad-ditta Swieqi Investments (li hija reġistrata bħala soċjeta` kummerċjali *en commandite*[3]), u li għaliha deher l-imħarrek, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm minnhom miftehma. Il-kirja kienet tirrigwarda remissa li qabel kienet tintuża bħala ħanut f'numru tmienja u għoxrin (28), Triq il-Qasam, fis-Swieqi, limiti ta' San Ġiljan, "bil-permessi kollha tiegħu għal kull destinazzjoni kummerċjali", u kif ukoll bitħa li ma tmissx mal-imsemmija remissa u li d-dħul għaliha hu mill-post numru sitta u għoxrin (26) fl-istess imsemmija triq;

Illi l-kirja kienet għal żmien ta' tletin (30) sena li jibdew minn dakinhar li sar il-ftehim. Il-post kellu jintuża għal kull użu kummerċjali tal-għażla assoluta tal-kerrej, inkluż bħala ħanut. Il-kerrej kellu d-dritt li japplika għal permess għal użu kummerċjali li jagħżel u suġġett għall-ħruġ ta' tali permess. Is-sid ta l-kunsens tiegħu biex, fil-bitħa li nkriet flimkien mar-remissa, il-kerrej seta' jistalla u jħaddem il-muturi u l-*air-conditioning units* meħtieġa għall-post mikri bħala ħanut. Il-partijiet qablu li ebda kera ma kellha titħallas sal-15 ta' April, 2004, u dan sakemm jinħarġu l-permessi kummerċjali li l-atturi kellhom japplikaw għalihom. Il-kerrej ingħata l-jedd li, jekk kemm-il darba sal-15 ta' April, 2004, il-permessi ma jkunux inħarġu, seta' jagħżel li jħoll il-kirja;

Illi dakinhar li sar il-ftehim, il-post kellu permess għal użu ta' uffiċini. Fis-6 ta' Frar, 2004, l-imħarrek ġie mgħarraf mill-Perit William Soler illi t-tibdil ta' użu minn uffiċini għal ħanut tal-laħam seta' jsir mingħajr il-ħtieġa ta' permess mill-Awtorita` kompetenti mill-ħruġ tal-permessi għaliex kien jaqa' fl-istess kategorija ta' żvilupp, jiġifieri dik ta' *Class IV*[4]. Kien l-imħarrek li qabbad lill-imsemmi perit biex jagħtih il-parir tiegħu;

Illi l-attur fehem li ċ-ċertifikat maħruġ mill-Perit kien dikjarazzjoni li l-post li huwa kera kellu diġa` l-permessi meħtieġa biex jintuża bħala ħanut għall-bejgħ tal-laħam, u jgħid li kien fuq is-saħħa ta' dik il-fehma li, ġimgħatejn wara, resaq fuq il-kirja mal-imħarrek[5]. Irriżulta illi l-MEPA ċaħdet il-ħruġ tal-permess peress illi l-fond ma kellux l-għoli meħtieġ, dak ta' żewġ metri u tliet kwarti (2.75 m)[6]. Dan jidher illi kien ġara minħabba li l-attur kien qiegħed madum ġdid fuq dak eżistenti li tellef mill-għoli preskritt tal-fond mikri[7];

---

[2] Dok "A", f'paġġ. 5 – 7 tal-proċess
[3] Dok "SP4", f'paġġ. 25 – 8 tal-proċess
[4] Dok. "B" f'paġ. 8 tal-proċess: dikjarazzjoni mill-Perit William Soler indirizzata lill Saviour Pisani.
[5] Affidavit ta' l-attur Dok. "JH2" f'paġ. 39 tal-proċess
[6] Affidavit ta' l-attur f'paġ. 39 u xhieda tal-Perit Soler f'paġ. 128 tal-proċess
[7] Affidavit tal-imħarrek f'paġ. 111 tal-proċess

Illi ġimgħatejn wara li l-attur deher fuq il-ftehim ta' kirja, beda jagħmel xi xogħlijiet fil-fond u daħal f'nefqa ta' disgħa u tletin elf, tmien mija u sitta u sebgħin ewro, u seba' ċenteżmi (39,876.07)[8], li jinkludu n-nefqa għax-xiri ta' tagħmir għall-ħanut u titjib fil-post. Uħud mill-oġġetti qegħdin maħżuna fil-garaxx tiegħu, filwaqt li oħrajn inbiegħu wara li tħassret il-kirja[9]. L-attur jgħid ukoll li kien telaq mix-xogħol bil-ħsieb li ser jaħdem *full time* ġol-ħanut bħala *self-employed*[10], u qed jitlob it-telf tal-qligħ minn dak ix-xogħol[11]. Jgħid illi r-raġuni għaliex ma baqax fejn kien fin-negozju tal-bejgħ tal-laħam u fittex kirja oħra kien peress illi sid il-fond kien żiedlu l-kera li ma kienx jiflaħ għaliha;

Illi għalkemm sal-15 ta' April, 2004, l-atturi ma kinux kisbu l-permess biex jużaw il-post bħala ħanut għall-bejgħ tal-laħam, għażlu li jibqgħu fil-kirja[12], u ħallsu wkoll l-ewwel skadenza ta' kirja[13]. Madankollu, naqsu li jħallsu l-kumplament minn dakinhar 'il quddiem, tant illi f'Lulju tal-2006, is-soċjeta` kummerċjali Swieqi Investments fetħet kawża kontrihom għall-kundanna ta' ħlas ta' arretrati ta' kera u għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond[14]. F'Novembru tal-2006, il-Qorti laqgħet it-talba tas-soċjeta` u ordnat it-tneħħija tal-atturi mill-ħanut. Jirriżulta illi ċ-ċwievet tal-fond ngħaddew lura lill-imħarrek[15];

Illi fl-4 ta' Lulju, 2007, infetħet din il-kawża;

Illi dwar il-<u>konsiderazzjonijiet legali</u>, il-Qorti jidhrilha li jixraq li tisħarreġ **l-ewwel eċċezzjoni preliminari** mqajma mill-imħarrek qabel kull ħaġa oħra. Bl-imsemmija eċċezzjoni, l-imħarrek jgħid li mhuwiex il-leġittimu kontradittur tal-azzjoni attriċi għaliex il-kirja saret mill-atturi mas-soċjeta` Swieqi Investments u mhux miegħu. F'din il-kawża, l-atturi mexxew kontra l-imħarrek personalment;

Illi l-bażi ta' l-eċċezzjoni tal-imħarrek hija d-distinzjoni fil-personalita` ġuridika bejn dik tad-ditta Swieqi Investments li dehret bħala s-sid tal-fond mikri u l-imħarrek li deher f'isimha fuq il-ftehim tal-kirja;

Illi l-atturi jgħidu li l-każ tagħhom huwa mibni fuq ix-xilja tal-qerq u li dan il-qerq huma jgħidu li wettqu l-imħarrek u mhux is-soċjeta` li kienet qiegħda tikrilhom il-post;

---

[8] Kontro-eżami tal-attur f'paġ. 147 tal-proċess. Riferenza għad-dokumenti jinstabu f'paġġ 45 – 91 tal-proċess
[9] Kontro-ezami tal-attur f'paġ. 149 – 150 tal-proċess
[10] Affidavit tal-attur f'paġ. 40 tal-proċess
[11] Kontro-eżami tal-attur f'paġ. 149 u 151 tal-proċess
[12] Paġ. 147 tal-proċess
[13] Affidavit tal-imħarrek f'paġ. 110 tal-proċess
[14] Dok. "SP1", f'paġġ. 15 – 8 tal-proċess
[15] Affidavit ta' l-attur f'paġ. 148 tal-proċess

Illi huwa stabbilit li biex wieħed jara jekk parti f'kawża hijiex jew le l-legittimu kontradittur tal-parti l-oħra, il-Qorti trid tistħarreġ jekk, mad-daqqa t'għajn, il-persuna imħarrka kinetx materjalment parti fin-negozju li skond il-parti attriċi jkun ħoloq ir-relazzjoni ġuridika ta' bejniethom, li twassal biex inħolqu r-rabtiet kuntrattwali fuq il-parti imħarrka illi kellha twieġeb għalihom[16];

Illi mill-provi ħareġ illi l-imħarrek kien tabilħaqq preżenti fuq l-ftehim tal-kirja tal-fond lill-atturi. Huwa ma deherx f'ismu personali, iżda f'isem is-soċjeta` kummerċjali Swieqi Investments[17]. Joħroġ mill-provi wkoll, li kull meta tnedew proċeduri bil-Qorti kontra l-atturi b'rabta mal-kirja, dawn saru dejjem mill-imsemmija soċjeta` u mhux mill-imħarrek personalment;

Illi minkejja dak li jallegaw l-atturi dwar din l-eċċezzjoni, il-każ tagħhom jibqa' wieħed ta' siwi ta' rabta kuntrattwali. Id-danni li jippretendu li l-imħarrek jaħti għalihom minħabba li qarraq bihom huma danni mġarrbin minn u b'riżultat tar-rabta kuntrattwali maħluqa bil-ftehim tal-kirja tal-post u l-użu li seta' jsir minnu. Il-biċċa l-kbira tal-provi mressqa mill-atturi kienet immirata lejn dak li kien jgħid il-ftehim u x'kien mifhum minnhom sa minn qabel ma resqu biex iffirmaw il-kitba. Biċċa l-kbira mis-sottomissjonijiet li saru wkoll saħqu dwar it-tifsira li riedet tingħata lill-klawsoli tal-ftehim milħuq. Dak il-ftehim ma sarx mal-imħarrek personalment u l-ftehim kien juri ċar li dan kien il-każ. Fi kliem ieħor, il-qafas tal-azzjoni attriċi mhuwiex id-dannu akwiljan, imma d-dannu kuntrattwali;

Illi l-prinċipji ġenerali dwar il-personalita` ġuridika ta' soċjeta` kummerċjali jgħallmu illi soċjeta` bħal dik għandha personalita` ġuridika distinta minn dik tal-membri tagħha[18], u fil-każ ta' soċjeta` *en commandite* (bħalma hija Swieqi Investments), l-obbligi tagħha huma garantiti mir-responsabbiltà illimitata u solidali tas-soċju jew soċji tagħha, u mir-responsabbiltà, limitata għall-ammont, jekk ikun hemm, mhux imħallas mill-kontribuzzjoni, ta' soċju wieħed jew iżjed, imsejħa s-soċji akkomandanti[19];

Illi dwar din il-qagħda ġuridika jingħad li "*Maltese law sometimes expressly addressed the relationship between the notion of separate juridical personality of an entity and that of the liability of its members. Thus, in the case of a company (a separate juridical person) its members are not liable for the company's obligations and debts. Their own only liability is to pay any balance remaining upaid on shares held by them in the company. On the other hand, the partners in a partnership en nom collectif (also a separate juridical person)*

---

[16] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et***
[17] Dok. "A" paġ. 5 tal-proċess
[18] Artikolu 4(4) tal-Kap 386
[19] Artikolu 51 tal-Kap 386

and the general partners in a partnership en commandite are held unlimitedly and jointly and severally liable with the partnership for the obligations of the partnership"[20];

Illi, madankollu, kif bosta drabi qalu l-Qrati Maltin, kwistjonijiet marbuta mar-responsabbilta` huma distinti u jmisshom jingħarfu mill-elementi l-oħra tal-personalita' ġuridika u tar-rapprezentanza, u meta dik id-distinzjoni ma tinżammx, il-konsegwenti konfużjoni ġġib magħha wkoll konfużjoni fis-soluzzjonijiet ġuridiċi[21]. Il-ħtieġa li att ġudizzjarju jitressaq kontra l-persuna t-tajba li jmissha twieġeb għall-pretensjonijiet attriċi mhijiex xi kapriċċ maħsub biex joħloq għarbiel artifiċjali ħalli Qorti ma tistħarriġx il-mertu tal-każ. Dik il-ħtieġa toħroġ sewwasew mir-rieda tal-liġi li deċiżjoni mogħtija minn Qorti tkun torbot lil min messu jkun marbut u mhux lil min ma jkollu l-ebda rabta ma' dak il-fatt[22];

Illi mill-istatut tal-assoċjazzjoni ta' Swieqi Investments jirriżulta illi l-imħarrek huwa soċju solidali (ewlieni) u daħal bħala garanti għall-obbligi tagħha[23]. Jirriżulta wkoll illi huwa għandu r-rappreżentanza tal-istess soċjeta` f'dak li jirrigwarda proċeduri ġudizzjarji u rabtiet kuntrattwali tagħha ma' terzi[24];

Illi hija regola ewlenija fid-dritt dwar l-effett tal-obbligazzjonijiet, li wieħed jitqies li wiegħed jew ftiehem għalih innifsu[25], sakemm il-kuntrarju ma jkunx stabilit espressament mil-liġi, jew mill-partijiet infushom, jew jekk il-ftehim innifsu jkun jgħid mod ieħor. Iżda din hija preżunzjoni *juris tantum* li jfisser li, bi provi tajbin imressqa li juru mod ieħor, f'ċerti ċirkostanzi dak li jidher li ftiehem għalih innifsu jkun, fil-fatt, ftiehem f'isem persuna oħra[26];

Illi huwa prinċipju daqstant ieħor aċċettat li l-piż tal-prova li min ikkuntratta jkun għamel hekk f'isem ħaddieħor jaqa' fuq min jagħmel allegazzjoni bħal din[27], u jrid juri wkoll li f'dak il-waqt il-parti l-oħra kienet mgħarrfa li dik il-persuna kienet tassew qiegħda tinnegozja magħha f'isem ħaddieħor[28]. F'każ ta' dubju, il-mandat għandu jiġi eskluż[29] u applikati l-prinċipji ewlenin fuq imsemmija, fosthom u mhux l-anqas dak li l-kuntratti għandhom jiġu segwiti bil-bona fidi[30];

---

[20] A Muscat <u>Principles of Maltese Company Law</u> (2007), paġ. 224
[21] App. Ċiv. **4.10.1991** fil-kawża fl-ismijiet ***Buġeja vs Aġius et,*** (Kollez. Vol: **LXXV.ii.418**) fil-kuntest ta' soċjeta` ċivili
[22] Ara, b'eżempju, Kumm. JDC **10.10.1990** fil-kawża fl-ismijiet ***Ray Micallef noe et vs Mark Anastasi et noe*** (mhix pubblikata) u Kumm. JDC **14.10.1991**fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dottor Gino Camilleri noe et vs Albert Mizzi et noe et*** (mhix pubblikata)
[23] Dok. "SP4" f'paġ 25 tal-proċess
[24] Dok. "SP4" f'paġ. 26 tal-proċess
[25] Art. 998 tal-Kap 16
[26] App. Inf. **19.10.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ Cold Stores (Import & Distribution) Ltd vs Mario Pickard et noe et***
[27] Kumm. **27.4.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Ċilia noe vs Scicluna*** (Kollez. Vol: **LXXVI.iv.673**)
[28] App. Inf. **31.10.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Charles Thorne et vs John Mallia Borġ et***
[29] App. Ċiv. **1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Renato Ċefai noe vs J & M Aluminium Ltd.***
[30] Art. 993 tal-Kap 16

Illi mill-atti tal-kawża joħroġ li l-atturi dan l-aspett ma tawhx is-siwi li jistħoqqlu, u fil-fehma tal-Qorti dan huwa ta' ħsara għalihom. Huwa minnu illi l-imħarrek, bħala soċju solidali, bil-liġi għandu jagħmel tajjeb għall-obbligi tas-soċjeta` Swieqi Investments, iżda r-regola proċedurali li tolqot ir-rappreżentanza ġuridika ma jistgħux jitwarrbu jew jintesew taħt dan il-pretest. Dan jista' jfisser biss illi l-imħarrek, jekk xejn, messu tħarrek f'isem jew bħala rappreżentant tas-soċjeta` Swieqi Investments li hija, fl-aħħar mill-aħħar, is-sid tal-fond mikri lill-atturi u l-persuna ġuridika illi ntrabtet magħhom f'dak in-negozju ġuridiku;

Illi l-għaref difensur tal-atturi, waqt it-trattazzjoni tal-għeluq tal-kawża, qalet li ma tressqet l-ebda prova min-naħa tal-imħarrek li l-post li nkera mhuwiex tiegħu u wisq anqas li dak il-fond jagħmel mill-assi tas-soċjeta` li resqet fuq il-ftehim. Fil-fehma tal-Qorti, dan l-argument ma jiswiex għal żewġ raġunijiet. Fl-ewwel lok, il-ftehim innifsu li bih inħalqet il-kirja jagħmilha ċara li s-sid kienet l-imsemmija soċjeta`. Fit-tieni lok, sa minn qabel ma l-atturi fetħu din il-kawża, kienu diġa` tnedew proċeduri ġudizzjarji mis-soċjeta` msemmija kontra l-atturi tal-lum li fiha kien ħareġ ċar u ma kienx kontestat li s-soċjeta` kienet tabilħaqq sidt il-post li nkera lill-atturi;

Illi biex tinġab 'il quddiem u tintlaqa' prova kontra dak li joħroġ minn prova miktuba jew dokument jeħtieġ li tintwera raġuni serja biex dan isir[31]. Tali prova trid tinġab ukoll minn min jallega li dak li jgħid id-dokument mhuwiex minnu. Dwar dan il-punt, huwa stabbilit ukoll li fejn in-negozju ġuridiku – f'dan il-każ, id-dikjarazzjoni ta' min huwa sid ta' post li jkun qiegħed jinkera – ikun jirriżulta minn ftehim miktub, il-prova kuntrarja għandha toħroġ mill-istess kuntratt jew kitba, u l-Qorti m'għandhiex tirrikorri għal provi barranija mill-att li minnu jitnissel tali negozju ġuridiku[32];

Illi minħabba dawn il-konsiderazzjonjiet, il-Qorti ssib li l-ewwel eċċezzjoni mqajma mill-imħarrek hija tajba u sejra tilqagħha. Bl-istess mod, minħabba l-fehma li l-Qorti waslet għaliha, l-ewwel talba attriċi ma tistax tintlaqa' għaliex hija indirizzata lejn l-imħarrek bħala l-persuna li daħal fi ftehim mal-atturi meta kienet is-soċjeta` li daħlet f'dak il-ftehim;

Illi fid-dawl ta' din il-fehma u tal-fatt illi t-tieni u t-tielet talbiet huma konsegwenzjali għall-ewwel talba, dawn it-talbiet ukoll mhux ser jintlaqgħu;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

---

[31] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech Sant noe vs Farruġia noe et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.394**); P.A. **11.5.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Privitera noe vs Galea noe*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.775**); App. Ċiv. **30.1.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Żammit et*** (Kollez. Vol: **LI.i.61**) u App. Kumm. **28.10.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Lungaro Mifsud noe vs Polidano*** (Kollez. Vol: **XLIV.i.267**)

[32] Ara P.A. PS **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Amante Caruana vs Saveria Bonniċi***

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek billi hija mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, u ssib li mhuwiex il-kontradittur leġittimu tal-azzjoni attriċi u b'hekk teħilsu milli jibqa' fil-kawża; u

Tordna lill-atturi jħallsu l-**ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

12 ta' April, 2018

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

12 ta' April, 2018