QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum l-Erbgha, 29 ta' Mejju, 2019

Numru 19

Rikors Guramentat Nru. 325/2016

Mark Debono

vs

Mary Zastera u
b'digriet tas-7 ta' Novembru 2016
gie kjamat fil-kawza Vlastimil Zastera

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tat-22 ta' April, 2016 li jghid hekk:

Illi l-konvenuta Mary Zastera, hija l-werrieta ta' zewgha Vlastimil Zastera, li kellu l-karta ta' identita numru 246A;

Illi permezz ta' skrittura private datat 6 ta' Mejju 2003 (Dok. A), l-Attur obbliga ruhu li jixtri l-ishma tas-socjeta Cimoplast Limited (C 6921);

Illi l-uniku ghan li l-attur kellu jixtri is-socjeta Cimoplast Limied kien minhabba li s-socjeta kienet qeghda tikri fabbrika minghand il-Malta Development Corporation, illum Malta Enterprise u Malta Industrial Parks Limited;

Illi l-Attur kien taht l-impressjoni li Vlastimil Zastera kien informa l-Malta Development Corporation b'din it-trasferiment tal-ishma u kien gab l-approvazzjoni tieghu sabiex din it-transazzjoni ssehh. Dan ma kienx il-kas, minkejja li l-Attur inghata assigurazzjoni minn Vlastimil Zastera;

Illi fi klawsola 13 tal-iskrittura privata tas-6 ta' Mejju 2003 taqra:

"Vendors must warrant all their obligations under this agreement by means of a general hypothec of all their property present and future jointly and severally between them up to the amount of Lm30,000. Vendors shall be entitled to demand the cancellation of the said hypothec after a period of 5 years from the date of transfer of the shares on condition that there are no pending issues between the parties particularly but not exclusively creditors of the Company."

lIIi fit-2 ta' Gunju 2003 (annessa ma' Dok. A) kienet saret ammenda rigward din il-kawsola 13, li tghid:
"By virtue of these present the parties to the agreement of 6th May 2003 overleaf, refer to the said agreement and the parties agree that the obligations referred to in clause number 13 do not refer to any claims which the Income Tax Department and the VAT Department and the CET Department may have or may make against the Company and therefore, purchasers may not ... from the vendors any payments which may be made to the abovementioned Departments."

IIli wara li l-Attur akkwista l-ishma tas-socjeta Cimoplast Limited, kien car li l-Malta Enterprise gia Malta Development Corporation, ma kienux approvaw it-trasferriment tal-ishma. Fil-fatt l-Attur u Cimoplast Limited kienu gew zgumbrati mill-fabbrika li kellhom. L-Attur ghamel azzjoni kontra l-Konvenuta, Mark Debono -v- Mary Zastera (Citaz Nru: 360/05JRM), fejn talab li dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara t-trasferriment tal-ishma bhala null u bla effetti minhabba qerq da parti tal-Konvenuta;

IIli permezz tas-sentenza tat-28 ta' Jannar 2016 (Dok. B) dina l-Onorabbli Qorti decidiet kontra l-Attur, billi ddikjarat illi "ma ntweriex li l-imharkin jew min/minnom, tassew qarrqu bl-attur biex jixtri l-ishma tal-kumpannija Cimoplast Limited ...". B'hekk bhala rizultat it-transferiment tal-ishma hawn fuq indikat huwa validu skond il-ligi u enforzabbli;

IIli minkejja dan, xorta l-kundizzjoni 3 tal-iskrittra tas-6 ta' Mejju 2003 ma sehhietx, jigifieri t-trasferriment kien qed isir "on condition that the Malta Development Corporation approves this transfer of shares to the new shareholder and will find no objection in recognizing the new directors/shareholders and will in no way jeopardise the existing lease agreement of the factory namely KM43A in Corradino Industrial Estate Paola."

IIli mir-ricerki fir-Registru Pubbliku fuq il-koppja Zastera (Dok. C), jirrizulta li ma kienux registraw ipoteka generali sa l-ammont ta' Lm30,000;

IIli l-pendenzi sal-lum huma pendenti u ma gewx rizolti bhal per ezempju sentenza Malta Industrial Parks Limited -v- Mark Debono tat-12 ta' Frar 2016 (Dok. D), fejn s-socjeta attrici f'dik l-azzjoni setghet tezegwixxi kuntratt pubbliku ta' kostituzzjoni ta' debitu fuq kera tal-istess fabbrika, li kienet dovuta mill-Konvenuta;

IIIi l-Atturi ghandu danni li jmorru oltre Lm30,000 (ekwivalenti ghal €69,900);

Tghid ghalhekk il-Konvenuta ghaliex, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi, din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex:

1. Tordna li l-Konvenuta tirregistra ipoteka generali fl-ammont ta' disgha u sittin elf u disa' mitt euro (ekwivalenti ghal tletin elf liri Maltin), kif kienet obbligata li taghmel fl-iskrittura tas-6 ta' Mejju 2003;
2. u jigi nominat Nutar biex jippubblika l-att tar-registrazzjoni tal-ipoteka generali a favur l-Attur fuq imsemmija fil-gurnata, hin u lok li jigu indikati fis-sentenza, bl-intervent ta' kuraturi li ghandhom jigu nominati biex jidhru ghall-eventwali kontumaci;
3. Tiddikjara li ghad hemm kwistjonijiet pendent (pending issues) bejn il-partijiet, kif stipulat fi klawsola 13 tal-iskrittura tas-6 ta' Mejju 2003;
4. Tiddikjara l-Konvenuta responsabbli ghad-danni emergenti principalment minhabba l-Malta Enterprise u/jew Malta Industrial Parks Limited gia Malta Development Corporation ma awtorizzatx it-trasferriment tal-ishma Cimoplast Limited, fid-dawl tal-kirja tal-fabbrika imsemmija u bhala konsegwenza s-socjeta u l-Attur kienu gew zgumbrati mill-fabbrika KM43A, fi Corradino Industrial Estate, Rahal Gdid;
5. Tillikwida d-danni subiti mill-Attur;
6. Tordna l-Konvenuta thallas id-danni hekk likwidati.
Bl-ispejjez kontra l-Konventa ingunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok l-gudizzju ma huwiex integru billi Vlastimil Zastera (illum divorzjat mill-esponenti) ghadu haj u hija ghalhekk ma hiex l-werrieta jew r-rappresentanta tieghu.
2. Illi fit-tieni lok hemm r-res gudikata tal-kaz billi l-mertu ta' dawn l-proceduri huma effettivament diga ezawriti bis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Mark Debono vs Mary Zastera et deciza fit-28 ta' [annar 2016.
3. Illi fit-tielet lok minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni hija f'kull kaz preskritta billi ghaddew diga tlettax-il sena minn meta giet ffirmata l-iskrittura privata indikata mill-attur.
4. Illi fir-raba' lok ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet atturi huma improponibbli billi l-ftehim tat-2 ta' Lulju 2003 li gie registrat mar-Registratur tal-Kumpaniji kien validu u jorbot lil partijiet fil-bidu nett tieghu u mhux in segwitu tas-sentenza moghtija fil-28 ta' Jannar 2016 mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u ghalhekk se mai kien jispetta lilu li jezercita xi dritt li setgha kellu qabel li baqa' ma ghamilx.
5. Illi fil-hames lok ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost l-eccipjenti ma kkagunat ebda dannu lill-attur li kif gustament rrilevat l-imsemmija sentenza kien hu li gieb dan kollu fuqu bl-agir mghaggel tieghu u b'nuqqas tal-osservazzjoni tal-massima li f'kull bejgh "caveat emptor" meta anzi l-konvenuta wreiet li qabel kienet lesta taghti l-firma taghha ghat-trasferiment tal-ishma tinghata garanzija li ma kienx hemm xejn li mhuwiex f'postu u resqet ghall-iffirmar tal-ftehim biss wara insistenza min-nahha tal-attur u wara li l-avukati li qabdet serrhulha mohha li ma kien hemm xejn xi jzomm il-ftehim.

6. Bl-ispejjez u b'riserva ta eccezzjonijiet ohra ai termini tal-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamat Vlastimil Zastera li tghid hekk:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti peress illi:

1) Il-mertu ta' dawn il-proceduri huma effettivament diga ezawriti bis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Mark Debono vs Mary Zastera et deciza fit-28 ta' Jannar 2016 u ghalhekk hemm res gudikata
2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suesppost l-azzjoni hija preskritta skond l-Artikolu 2140 tal-Kap. 16
3) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kien l-attur illi gab kollu fuqu bl-agir mghaggel tieghu u b'nuqqas ta' osservazzjoni tal-massima li kull biegh jirrikjedi
4) Bl-ispejjez u b'riserva ta' eccezzjonijiet ohra ai termini tal-ligi

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din il-kawza issegwi kawza ohra bejn l-istess partijiet deciza fit-28 ta' Jannar 2016 fejn l-attur f'dik il-kawza talab lil Qorti thassar negozju ta' xiri ta' ishma f'kumpanija li l-azzjonisti taghha huma l-konvenuti u dan minhabba vizzju ta' kunsens. Dan il-vizzju kien jikkonsisti f'qerq ghax il-konvenuti hbewlu zewg fatti importanti cioe in-nuqqas ta' kunsens tal-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta' Malta (MDC) li tapprova l-bejgh tal-ishma u kwindi l-attur jidhol fil-fabbrika mikrija mill-korporazzjoni lil kumpanija li l-azzjonijiet taghha kienu qed jinbieghu lilu. Ma' dan zied ukoll illi kien hemm hlasijiet b'lura ta' kera li baqghu mhux imhallsa. L-attur f'dik il-kawza wkoll allega li kien hemm ukoll vizzju ta' kunsens minhabba zball da parti tieghu. Hu talab ukoll id-danni konsegwenza tan-nullita tal-ftehim. Il-Qorti kienet cahdet it-talbiet attrici u ikkonfermat il-validita tal-ftehim.

Dik il-kawza saret gudikat u infethet din il-kawza fejn issa qed jintlaab li l-konvenuti jirregistraw ipoteka fl-ammont ta' Lm30,000 skont klawsola 13 tal-iskrittura tas-6 ta' Mejju 2003 kif obbligaw ruhhom il-konvenuti. L-attur isostni din it-talba peress li qed jallega li hemm pendenzi mhux rizolti cioe l-kundizzjoni 3 tal-ftehim ma giex onorat mill-konvenut fis-sens li l-korporazzjoni ma approvatx it-trasferiment tal-ishma kif miftiehem. In oltre jissottometti li sar kostituzzjoni ta' debitu bejn l-attur u l-korporazzjoni ghad-debitu dovut mill-konvenuti li sallum ghadu mhux imhallas. L-attur qed jitlob id-danni naxxenti minn nuqqas ta' approvazzjoni tat-trasferiment tal-ishma da parti ta' MDC illum Malta Industrial Parks u konsegwentement l-attur gie zgumbrat mill-fabbrika.

Il-konvenuti t-tnejn irrispondew preliminarjament illi kien hemm gudikat li josta ghal kawza prezenti cioe dik deciza bejn il-partijiet fit-28 ta' Jannar 2016. Isostnu wkoll li l-azzjoni hi preskritta. Il-konvenuta ma tikkwota ebda artikolu tal-ligi in sostenn ta' dan u l-konvenut jikkwota l-artikolu 2140 tal-Kap. 16 bhala r-raguni tal-preskrizzjoni.

Eccezzjoni tar-res judicata

Din il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni ma fiha ebda fondament. Ghalkemm fiz-zewg kawzi kien hemm talba ghad-danni, ir-raguni tat-talbiet kienu differenti. Filwaqt li fil-kawza deciza fit-28 ta' Jannar 2016 l-azzjoni kienet mibnija fuq l-annulament tal-ftehim tal-2003 minhabba vizzju ta' kunsens mentri din il-kawza tippresupponi ftehim validu (kif wara kollox gie deciz fis-sentenza fuq citata) u l-kawza hi mibnija fuq nuqqas ta' osservanza ta' obbligi assunti mill-vendituri. Bla dubju jonqos almenu wiehed mill-elementi necessarji cioe eadem causa petendi biex jinghad li hemm valur ghal eccezzjoni tar-res judicata.

Eccezzjoni tal-preskrizzjoni

Il-konvenuta teccepixxi l-preskrizzjoni pero ma issemi ebda artikolu tal-ligi in sostenn ta' din l-eccezzjoni. Issemmiha biss fin-nota ta' sottomissjonijiet li mhix eccezzjoni u fejn il-partijiet l-ohra ma ghandhomx l-opportunita li jikkontrollaw u jirribattu l-eccezzjoni. Hu pacifiku fil-gurisprudenza illi mhux kompitu tal-Qorti illi tikkonsidra hi liema preskrizzjoni tista' tkun applikabbli ghal kaz. Il-preskrizzjoni hi eccezzjoni li ghandha tigi applikata b'mod restrittiv u sta ghal parti li qed tqajjimha tindika bi precizzjoni fir-risposta guramentata liema preskrizzjoni hi applikabbli ghal kaz.
Ghalhekk l-eccezzjoni kif maghmula mill-konvenuta qed tigi michuda.

Il-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 2140 tal-Kap. 16. Din il-preskrizzjoni tirrigwarda l-estinzjoni ta' azzjoni kontra persuna li ilha tipposjedi animo domini u in bouna fede, oggett ghal ghaxar snin. Il-Qorti issibha difficli tifhem x'rilevanza ghandha din il-preskrizzjoni in konnessjoni ma' kawza fejn qed jintalab li parti taderixxi ma' obbligazzjonijiet kontrattwali u danni ghan-nuqqas ta' adezjoni ma' tali obbligi.
Ghalhekk l-eccezzjoni kif maghmula ukoll qed tigi respinta.

Mertu

L-ewwel talba attrici tirrigwarda talba sabiex il-konvenuti jottemperaw ruhhom ma' dak li weghdu lil attur permezz ta' klawsola 13 tal-ftehim tas-6 ta' Mejju 2003. Din il-klawsola tghid hekk:

> Vendors must warrant all their obligations under this agreement by means of a general hypothec of all property present and future jointly and severally between them up to the amount of Lm30,000. Vendors shall be entitled to demand the canellation of the said hypothec after a period of 5 years from the date of transfer of the shares on condition that there are no pending issues between the parties particularly but not exclusively creditors of the Company.

Hu stabbilit mill-provi illi l-konvenuti qatt ma iskrivew ipoteka generali fuq il-proprjeta taghhom u l-attur similment qatt ma talabhom jiskrivuha mindu saret l-iskrittura u dan la qabel jew wara li sar it-trasferiment tal-ishma tal-kumpanija. Ta' min jghid illi l-attur fl-2005 fetah kawza biex ihassar dan il-ftehim u ghalhekk zgur ma kienx fl-interess tieghu li jitlob lil *atturi* konvenuti jottemperaw ruhhom ma' obbligu fl-istess ftehim. Illum, bis-sentenza tat-28 ta' Jannar 2016, il-ftehim gie dikjarat li kien u ghadu validu. Allura l-kwistjoni li tinsorgi hi jekk l-attur jistax jitlob li l-kundizzjoni 13 tigi osservata mill-konvenuti tlettax-il sena wara li gie iffirmat il-ftehim.

Il-punto di partenza fil-fehma tal-Qorti hi l-validita tal-ftehim bil-kundizzjonijiet li fih u li l-attur, kif jirrizulta mill-provi fil-kawza deciza fit-28 ta' Jannar 2016 beda jaghti esekuzzjoni ghalih sa minn qabel ma gew trasferiti l-ishma. La darba l-ftehim kien validu, u t-trasferiment tal-ishma sehh, allura l-konvenuti kienu obbligati josservaw dak li ftehmu. Il-klawsola 13 pero mhix wahda kategorika bla ebda riserva. Infatti l-obbligu tal-konvenuti li jiggarantixxu l-obbligi taghhom skont l-artikolu 13 tal-ftehim kien soggett ghal perjodu ta' hames snin mit-trasferiment tal-ishma 'on condition that there are no pending issues between the parties particularly but not exclusively creditors of the company'. It-trasferiment tal-ishma sar fit-2 ta' Lulju 2003. Kwindi il-hames snin bdew jiddekorru minn dik id-data. Li sehh pero hu illi fl-2005 l-attur fetah il-kawza biex ihassar il-ftehim. Dan ma jfissirx li l-konvenuti ma baqalhomx l-obbligu li jiggarantixxu l-ftehim bl-ipoteka billi l-kawza ma hasritx il-ftehim li jibqa' validu sakemm il-Qorti ma tiddecidiex bil-kontra. Il-fatt li l-konvenuti xorta ma iskrivewx l-ipoteka mhix rilevanti ghax l-obbligu baqa hemm u ma skadiex wara hames snin billi

kien hemm vertenza pendenti bejn il-partijiet fuq il-ftehim innifsu. Pero s-sitwazzjoni inbidlet meta l-Qorti tat is-sentenza taghha fit-28 ta' Jannar 2016 fejn iddikjarat illi ma kien hemm xejn hazin fil-ftehim. F'dak l-istadju allura klawsola 13 tassumi l-importanza taghha fl-eccezzjoni li saret ghaliha cioe l-iskadenza tal-garanzija wara hames snin mit-trasferiment tal-ishma ghax ma hemmx pendenzi bejn il-partijiet. Billi bis-sentenza tal-2016, mhux appellata, irrizulta fattwalment li ma kien hemm ebda vertenza sa dak il-mument mindu saret l-iskrittura tal-2003, kienu ghaddew il-hames snin mit-trasferiment tal-ishma u kwindi l-konvenuti ma kienux aktar marbuta b'dak l-obbligu tal-garanzija. Il-fatt li qatt ma kienet saret f'dan il-kaz, minghajr mal-attur interpella lil konvenuti biex issir, ma ghandhiex f'dawn ic-cirkostanzi, ibiddel l-intenzjoni tal-partijiet f'dak li riedu bi klaswola 13. Li gara kien li l-obbligu li qatt ma inghata effett ghalih mill-konvenuti, issa ma baqax jorbothom ghax hekk riedu l-partijiet minn qari ta' klawsola 13. Ghalhekk f'dan l-istadju bil-kawza odjerna li infethet tlett xhur wara s-sentenza tat-28 ta' Jannar 2016 l-attur ma jistax jissottometti li ghandu vertenza marbuta ma' klawsola 13 ghax klawsola 13 tilfet l-effett taghha bis-sentenza tat-28 ta' Jannar 2016.
Ghalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet ghandhom jigu michuda.

L-attur pero jitlob ukoll li ghad hemm 'pending issues' bejn il-partijiet naxxenti mil-ftehim tas-6 ta' Mejju 2003 u li ghalihom il-konvenuti huma responsabbli ghad-danni. Fit-talba hu jissottometti li d-danni jinsorgu ghax il-Malta Enterprise/Malta Industrial Parks gia MDC ma awtorizzatx it-trasferiment tal-ishma u ghalhekk gie zgumbrat mill-fabbrika mikrija lil kumpanija li taghha l-attur xtara l-ishma.

Il-Qorti tqis li ghalkemm l-attur rabat din it-talba ma' dak stipulat fi klawsola 13 bhala 'pending issue' fil-fatt hi marbuta ma klawsola 3 li tghid hekk:

> On condition that the Malta Deveopment Corpration approves this transfer of shares to the new shareholder and will find no objection in recognising the new directors/shareholders and will in no way jeopardise the existing lease agreement of the factory namely KM43A in Corradino Industrial Estate Paola.

L-effett ta' din il-kundizzjoni gia giet mistharrga minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tat-28 ta' Jannar 2016. Ghalkemm il-Qorti ikkonsidrat il-provi rigward din il-kundizzjoni mill-punto di vista tax-xilja ta' qerq maghmula mill-attur fil-

konfront tal-konvenuti, l-istess kunsiderazzjonijiet huma applikabbli ghat-talba odjerna fejn l-attur qed jallega li l-konvenuti naqsu li jonoraw l-obbligu li t-trasferiment tal-ishma jkun sar bil-kunsens tal-MDC. Fis-sentenza tat-28 ta' Jannar 2016 il-Qorti qalet hekk fil-parti rilevanti:

> Illi l-Qorti tara li, mill-provi mressqa, kien l-attur li kien qed ifittex li jibda esperjenza gdida fin-negozju u li ried jaghmel dan billi jikseb post mnejn seta' jaghmel dan. Qabbad hu agent biex ifittex u laqqghu mal-accountant ta' ZV Limited. L-attur ra b'ghajnejh li l-fabbrika kienet wieqfa u li l-makkinarju kien f'qaghda li jinbidel. L-attur, sa minn qabel ma tlaqqa' mal-imharrkin, kien jaf ukoll li l-kirja ma kinitx tghajjat lil ZV Limited (li kienet miexja fi process biex taghlaq) izda lil Cimoplast. Hareg mill-provi li l-attur (x'aktarx ukoll ma' missieru) kienu stharrgu mal-awtoritajiet kompetenti dwar il-qaghda tal-kirja u l-kera. Mill-provi jirrizulta wkoll li l-attur kellu certu genn herqa biex ifittex jidhol fil-fabbrika, u li dan sehhlu jinnegozjah ukoll fil-ftehim 'preliminari' fejn kien hemm patt li jahtih il-jedd li jidhol f'ufficcju gol-istess fabbrika qabel ma jikseb l-ishma minghand l-imharrkin (Klawsola 10 tal-ftehim 'preliminari' f'pag. 6 tal-process);
> ...
> Hemm qbil li wahda mill-kundizzjonijiet tal-kirja maghmula mill-MDC lil Cimoplast kienet trid li ma seta' jkun hemm l-ebda trasferiment ta' ishma jew ta' proprjeta' jekk mhux bil-permess minn qabel tal-MDC. L-attur jghid li kien jaqa' fuq l-imharrkin li jaraw li dak il-kunsens ikun inkiseb, u li meta sar il-ftehim tat-trasferiment tal-ishma, l-imharrkin serrhulu mohhu li kollox kien sewwa. Min-naha taghhom, l-imharrkin jghidu li l-ksib tal-kunsens kien haga li l-attur ried jaraha hu mal-awtoritajiet ghaliex bhala xerrej ried jinteressa ruhu li dak li jkun sejjer jikseb huwa tajjeb;
> Illi l-klawsola 3 tal-ftehim 'preliminari' kienet tghid hekk: "On condition that the Malta Development Corporation approves this transfer of shares to the new shareholders and will find no objection in recognising the new directors/shareholders and will in no way jeopardise the existing lease agreement of the factory namely KM 43A in Corradino Industrial Estate Paola". Fis-sewwa, din il-klawsola titlob tliet hwejjeg: (i) il-kunsens ghattrasferiment tal-ishma; (ii) l-gharfien min-naha tal-MDC (MIP) tal-azzjonisti jew diretturi l-godda tal-kumpannija; u (iii) li ma jsir xejn bi hsara ghall-kirja li kien hemm fis-sehh. L-attur jibni x-xilja tieghu dwar il-qerq tal-imharrkin biss fuq l-ewwel minn dawn it-tlieta, u hija ghalhekk fuq dan li l-Qorti sejra tistharreg l-ilment tieghu;
> Illi huwa fatt mhux kontestat li sa dakinhar li sar il-ftehim tat-trasferiment tal-ishma, l-MDC ma kenitx tat il-kunsens taghha ghat-trasferiment tal-ishma ta' Cimoplast favur l-attur. Biex jinghad is-sewwa, hadd mill-partijiet ma kien talab dan il-kunsens. Ma hemmx kwestjoni lanqas li, minhabba dak in-nuqqas ta' kunsens (imma wkoll minhabba li l-hlas tal-kera' kien waqa' lura qatigh), ittiehdu proceduri biex Cimoplast tinhareg 'il barra mill-fabbrika. Izda l-qofol tal-kwestjoni hu jekk, f'dawn ic-cirkostanzi, tohrogx il-prova li l-imharrkin qarrqu bl-attur;
> Illi l-Qorti hija tal-fehma li dan mhuwiex il-kaz u dan tasal ghalih ghal aktar minn raguni wahda. Fl-ewwel lok, il-klawsola ma kenitx torbot lill-imharrkin biex jithabtu huma biex jiksbu l-kunsens tal-MDC ghat-trasferiment tal-ishma

> f'Cimoplast. Il-kunsens kien kundizzjoni sospensiva li kienet mahsuba bhala wahda minn bosta ohrajn li bihom it-trasferiment tal-ishma seta' jsir. L-attur jghid li meta hu u missieru marru jkellmu 'l xi hadd fl-Malta Enterprise, dan jinghad li qalilhom li ma setax jaghtihom taghrif ghaliex ma kinux il-kerrejja rikonoxxuti. Il-Qorti ma tistax toqghod fuq dan. Xhieda mressqa mill-partijiet f'isem l-awtorita' kompetenti ma qalux li l-kunsens ried tabilfors jintalab mill-azzjonisti attwali, u lanqas eskludew li ma kinux jilqghu talba minghand l-attur li kieku ressaq talba. Minbarra dan, il-fatt li l-attur jistqarr li kien tassew mar biex ikellem lill-awtorita' juri li kien jaghraf li dan kien fl-interess tieghu u li kien jaqa' fuqu wkoll (u mhux fuq l-imharrkin) li jitlob il-kunsens ghall-kisba tal-ishma jew li jara jekk dak il-kunsens kienx ser jinghatalu. Dan jinghad ukoll minbarra l-fatt li, minkejja n-nuqqas ta' kunsens minnaha ta' MaltaEnterprise, l-attur ghal bosta xhur wara li kien sar ittrasferiment favurih tal-ishma ta' Cimoplast, kien baqa' jitkellem u nghata gharfien mill-istess awtorita', sahansitra sal-punt li talbitu jressaq 'business plan' bit-tama li jkun jista' jikseb kirja gdida jekk mhux f'dik il-fabbrika, ghall-anqas f'ohra li kellha ghad-dispozizzjoni taghha;
> Illi fit-tieni lok, il-fatt li l-kunsens ta' MDC kien mehtieg ghall-gharfien tat-trasferiment tal-ishma kien mistqarr fil-ftehim innifsu, u ghalhekk ma jistax ikun li l-imharrkin qarrqu bih billi hbewlu dak il-fatt meta dak il-fatt esprimewh fil-ftehim. Kien ikun hag'ohra kieku l-imharrkin serrhulu rasu li ma kienx hemm htiega li jinkiseb dak il-kunsens. F'dan ir-rigward, jidher li tidhol fis-sehh massima ewlenija u siewja fejn jidhol il-kuntratt tax-xiri jew tac-cessjoni meta jinghad li x-xerrej irid joqghod b'seba' ghajnejn ("caveat emptor") (App. Civ. 30.6.2004 fil-kawza fl-ismijiet Hassouna Ben Ahmed vs Albert Frendo et). Wara kollox, il-Qorti hija tal-fehma li l-partijiet imxew sewwasew bil-ftehim 'preliminari' sabiex l-attur ikun f'qaghda li jara l-affarijiet tieghu sakemm jigi biex jikseb b'mod definittiv lishma li ried jixtri;
> ...
> Illi fir-raba' lok, u xejn anqas importanti, li l-imharrka wriet li qabel kienet lesta taghti l-firma taghha ghat-trasferiment tal-ishma tinghata garanzija li ma kienx hemm xejn li mhuwiex f'postu u resqet ghall-iffirmar tal-ftehim biss wara insistenza min-naha tal-attur u wara li l-avukati li qabbdet serrhulha mohhha li ma kien hemm xejn xi jzomm il-ftehim (Xhieda taghha 28.2.2007, f'pagg. 245, 248 u 250 tal-process). Din hija xhieda li xxejjen kull imgiba ta' xi hadd qarrieq, imma hija xiehda li turi persuna li, ghall-kuntrarju, riedet tara li l-attur ma jersaqx ghall-ftehim jekk kemm-il darba ma jarax li kien kollox f'postu;

Ma sar ebda appell minn din is-sentenza u ghalhekk l-attur accetta inkondizzjonatament il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti dwar l-portata ta' klawsola 3 tal-ftehim bazi tat-tielet sas-sitt talba tal-attur. L-attur ghandu kontrih sentenza li tghid illi l-konvenuti ma kellhom ebda obbligu fil-konfront tal-attur li jiggarantixxu li l-MDC taghti l-kunsens taghha ghat-trasferiment tal-ishma u li dan l-obbligu kien jaqa' fuqu qua kondizzjoni sospensiva biex jidhol ghat-trasferiment effettiv tal-ishma. Il-fatt li kien jaf li l-MDC sad-data tat-trasferiment tal-ishma ma tat ebda kunsens u kien jaf li

din kienet necessarja biex tkompli fill-kirja tal-fabbrika, refa' wkoll ir-responsabilta ghal konsegwenzi kollha li gabet maghha t-trasferiment tal-ishma li hu ried li isehh b'tant herqa u bla ebda konsiderazzjoni matura ghal-konsegwenzi li setghu insorgu.

Din il-Qorti hi marbuta mit-tabliet attrici u xejn aktar. Id-danni mitluba huma konsegwenza ta' dak li qed jigi allegat cioe n-nuqqas tal-konvenuti li josservaw il-kundizzjoni 3 mhix il-kundizzjoni 13 kif ippremetta li wahedha ma taghtix lok ghal azzjoni imma trid tittiehed fil-kuntest ta' klawsola 3. Billi ma irrizultax li l-konvenuti naqsu f'xi obbligu naxxenti mil-ftehim kif allegat mill-attur, anki dawn l-ahhar erba' talbiet ghandhom jigu michuda.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut dwar ir-res judicata u l-preskrizzjoni u tichad it-talbiet attrici fil-mertu bl-ispejjez ghall-attur.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur