QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 18 ta' Gunju, 2020

Rikors Guramentat Nru: 503/2018 AF

Chiara Peresso

vs

Antonino Santoro

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Chiara Peresso, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

L-attrici inkarigat lill-konvenut Antonino Santoro sabiex jaghmel xogholijiet gewwa l-fond proprjetà taghha li tintuza bhala *guesthouse* bl-isem The Burrow, li tinsab fi Triq Santa Maria, Tarxien.

Il-konvenut ma spiccax ix-xogholijiet fil-hin miftiehem, abbanduna l-appalt u ghamel xogholijiet mhux skond is-sengha u l-arti li jirrikjedu r-rimozzjoni taghhom, xogholijiet godda minglokhom u dan bil-konsegwenzjali spejjez u telfien ta' entrojtu fin-negozju tal-attrici konsistenti f'gestjoni ta' *guesthouse*.

Skond ftehim li sar bejn il-partijiet, dan ix-xoghol kellu jsir bejn Jannar u Frar 2018 meta x-xoghol tat-turizmu jkun waqt *low season* biex b'hekk l-attrici titlef mill-inqas xoghol.

Il-konvenut beda jipprokrastina tant li x-xoghol ma tlestix sa' Frar 2018 u ghalhekk l-attrici kienet kostretta tistenna sakemm dan ix-xoghol jitlesta bil-konsegwenza li hija kellha thassar il-*bookings*, li kienu digà saru ghax-xahar ta' Marzu 2018 u f'kazijiet issib akkomodazzjoni alternattiva lill-klijenti taghha a spejjez taghha.

Sal-14 ta' Marzu 2018, l-attrici ghamlet hames pagamenti li b'kollox jammontaw ghal dsatax-il elf Ewro (€19,000).

Huwa abbanduna l-appalt billi qabad u hareg mill-fond in kwistjoni fit-23 ta' Marzu 2018 minkejja li qal li lesta x-xogholijiet, kien ghad fadallu jaghmel diversi xogholijiet ohra kif pattwit u kellha tinkariga persuna ohra sabiex temporanjament jitlestew xogholijiet u jillapazza xoghol iehor tal-konvenut sabiex tkun tista' tkompli bl-operat taghha u dan sabiex hija tkun tista' topera l-imsemmija *guesthouse*, sabiex ma tipperikolax is-sigurtà tal-klijenti taghha, u sabiex ma ttellifx u tippregudikax ir-reputazzjoni taghha, kif ser ikun ippruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Wara li huwa hareg mill-fond, l-intimat baghat kont ulterjuri permezz ta' messagg mibghut lill-attrici fuq it-telefon cellulari taghha, mertu ta' proceduri ohrajn.

Ix-xoghol maghmul mill-konvenut u l-haddiema tieghu ma sarx skond is-sengha u l-art, u b'nuqqas ta' hila, u konsegwentement ikkaguna hsarat konsiderevoli lill-attrici u dan kif ser ikun ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

L-attrici ser ikollha terga' taghlaq ghal minimu ta' xahar iehor sabiex ix-xoghol li suppost sar mill-konvenut jinqala' kollu u jerga' jsir mill-gdid u dan kid jirrizulta mill-anness dokument esebit u mmarkat bhala **Dok. A**.

Sakemm il-konvenut baqa' fil-fond proprjetà tal-attrici, l-intimat okkupa kamra numru 6 fl-imsemmi fond fejn huwa halla haddiema tieghu juzaw din il-kamra, fejn l-istess haddiema kkagunaw hsara konsiderevoli fl-ghamara tal-istess kamra, kif ser ikun ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut Antonino Santoro abbanduna l-appalt b'telf u spejjez lill-attrici.

2. Tiddikjara li x-xoghol li ghamel il-konvenut ma twettaqx skond is-sengha u l-arti.

3. Tiddikjara li l-konvenut huwa unikament responsabbli ghad-danni kkagunati.

4. Tillikwida d-danni sofferti okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

5. Tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni prezenti u futuri.

6. Tordna lill-konvenut jirrifondi lura lill-attrici s-somma intiera ta' dsatax-il elf Ewro (€19,000) jew ammont verjuri imhallsa lill-konvenut.

Bl-ispejjez u bl-imghax minn Jannar 2018 sad-data tal-pagament effettiv.

Il-konvenut huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat id-dokument annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Antonino Santoro li permezz taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti jigi eccepit illi l-esponenti ma huwiex il-legittimu kontradittur u dan stante l-fatt li x-xogholijiet gewwa l-fond bl-isem "The Burrow", li tinsab fi Triq Santa Maria, Tarxien, ma sarux mill-esponenti fil-vesti tieghu personali izda saru mill-kumpanija Joekonedo Limited (C-80762).

Dwar il-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi rilevat illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante l-fatt li kif se jkun ippruvat fil-mori tal-kawza x-xogholijiet mertu tal-kawza saru skond l-arti u s-sengha, l-esponenti la nghata appalt u wisq inqas abbanduna l-appalt, Chiara Peresso ma sofriet l-ebda danni u certament li l-esponenti ma kkawza l-ebda danni lil Chiara Peresso.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost kienet u ghadha Chiara Peresso li qed tikkawza danni lill-esponenti u f'dan is-sens l-esponenti ipprezenta l-proceduri opportuni fil-konfront tal-istess Chiara Peresso.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija minn issa ngunta in subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti fil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet xhieda in kontro-ezami.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju li fiha xehed in kontro-ezami Antonino Santoro.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din il-kawza Chiara Peresso qeghda titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi l-intimat abbanduna appalt li dwaru kienu ftehmu, u li ma hadimx skond is-sengha u l-arti. Qed titlob ghalhekk kundanna u hlas tad-danni lilha kkagunati. Hija qed titlob lura l-flus lilu mhallsa. Antonino Santoro jilqa’ ghall-kawza l-ewwelnett billi jeccepixxi li huwa mhuwiex legittimu kontradittur ghaliex ix-xogholijiet m’ghamilhomx f’ismu però saru mill-kumpannija Joekonedo Limited.

Mill-provi jirrizulta illi lejn l-ahhar tas-sena 2017, Chiara Peresso u Anontino Santaro ftehmu dwar xogholijiet li dan tal-ahhar kellu jesegwixxi f’*guesthouse* proprjetà ta’ Chiara Peresso. Il-partijiet kienu digà a konoxxenza ta’ xulxin peress illi Antonino Santoro u l-impjegati tieghu kienu jirrisjedu fil-guesthouse ta’ Chiara Peresso waqt xogholijiet li kienu qed isiru fil-proprjetà ta’ terzi f’Rahal Gdid. Kien f’dawn ic-cirkostanzi li l-partijiet ftehmu dwar ix-xogholijiet fil-*guesthouse* tar-rikorrenti. Antonino Santoro jeccepixxi illi l-ftehim milhuq minnu sar ghan-nom tas-socjetà Joekonedo Limited.

Il-Qorti tenfasizza li meta tinqala’ vertenza tax-xorta ta’ dik odjerna, l-iskrutinju taghha jibqa’ dejjem ffokat fuq ic-cirkostanzi tal-ftehim originali bejn il-partijiet. Ghalkemm fatti sussegwenti jistghu jkunu ta’ ghajnuna fl-interpretazzjoni tal-istess cirkostanzi, is-sisien tar-relazzjoni guridika bejn il-partijiet jibqghu ankrati fil-mument originali tal-ftehim.

L-Art. 998 tal-Kodici Civili jipprovi testwalment illi:

> *“Għandu jitqies illi wieħed wiegħed jew ftiehem għalih innifsu, għall-werrieta tiegħu, u għal dawk illi minnu ġejjin il-jeddijiet tagħhom, meta l-kuntrarju mhux stabbilit espressamentmil-liġi, jew mill-partijiet fil-ftehim, jew ma jkunx jidher mix-xorta tal-ftehim.”*

L-insenjament ta’ dawn il-Qrati fil-kuntest huwa ferm zviluppat u carissimu. Il-principji regolatorji fil-kuntest gew ribaditi mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza Sign It Limited vs Attard Anthony pro et noe (12 ta’ Dicembru 2008):

"(1) Tezisti l-presunzjoni iuris tantum illi bniedem normalment jikkontratta ghalih innifsu sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratta f'isem haddiehor jew, jekk dan ma jindikax espressament, li dak haddiehor kien ragonevolment jaf li jkun qieghed jikkontratta f'isem haddiehor. Ara "Joseph Chetcuti nomine -vs- Peter Paul Camilleri", Qorti tal-Kummerc, 4 ta' Dicembru, 1988 u "Anthony Caruana et -vs- John Magro et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999;

(2) Il-prova kuntrarja kienet taggrava fuq il-persuna li jkun qed jidher f'isem u ghan-nom ta' haddiehor. Hu kellu jipprova illi b'mod car u inekwivoku kien irrileva lil parti l-ohra illi l-kontrattazzjoni ma kienetx qed issir f'ismu imma f'isem persuna ohra ben identifikata. Kellu jipprova wkoll illi dan il-fatt ingieb sewwa a konoxxenza tal-kontraent l-iehor fl-istess mument tal-kontrattazzjoni. Ara "John Vella nomine -vs- Anthony Vella et", Appell, 2 ta' Dicembru, 1999;

(3) Certi kazijiet huma ovvji, ohrajn mhux daqstant ovvji. Fejn hemm dubju però, wiehed kellu jippresumi illi l-persuna li qed tikkontratta kienet hekk qed taghmel f'isimha proprju. Ara "Lawrence Formosa et nomine -vs- Silvio Felice", Appell, 6 ta' Ottubru, 1999."

Fis-sentenza Cilia vs Scicluna (27 ta' April 1992) il-Qorti tal-Kummerc irriteniet:

"*Illi hija haga mill-lewn id-dinja li normalment bniedem jikkontratta ghalih inniffsu, sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratta f'isem haddiehor, jew jekk dan ma jindikahx espressament, il-kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf li jkun qieghed jikkontratta f'isem haddiehor. Il-piz tal-prova li min jikkontratta ghamel hekk f'isem haddiehor tinkombi fuq min jaghmel l-allegazzjoni ...*"

Ukoll, fis-sentenza Camel Brand Co. Ltd vs Michael Debono (21 ta' Marzu 2002):

"*... illi din il-Qorti temmen li meta negozju jkun gestit minn socjetaà b'responsabilità limitata, u ghaldaqstant minn persuna guridika indipendenti, huwa l-obbligu taghha li*

tindika dan fl-aktar mod car u inekwivoku lit-terzi li jkunu qeghdin jinnegozjaw maghha."

Il-Qorti fliet ix-xhieda u d-dokumenti u tinnota illi l-ewwel stima tax-xogholijiet li Antonino Santoro baghtet lil Chiara Peresso fil-5 ta' Ottubru 2017 fuq e-mail intestat "Edil Gordon di Santoro Antonino", b'indirizz elettroniku gordonsantoro@live.it. Diversi komunikazzjonijiet wara baqghu jsiru tramite l-istess indirizz elettroniku u dan anki wara li gie finalizzat il-ftehim dwar l-appalt fid-19 ta' Dicembru 2017 (ara Dok. CP20 a fol. 115). Konvenjentement ghalih, Antonino Santoro ma pprezentax kopja ta' dawn l-emails fid-dokumentazzjoni pprezentata minnu. L-indirizz elettroniku baqa' l-istess anki sa Frar 2018. Is-socjetà baqghet ma ssemmiet imkien.

L-isem tas-socjetà Joekonedo fegg l-ewwel darba f'messagg datat 27 ta' Jannar 2018 fejn intalab il-hlas. L-intimat jixhed illi s-socjetà kienet ilha inkorporata minn Mejju tal-2017 però ma setghetx topera stante li ma kellhiex kont bankarju. Ta' dan kollu ma ngabet ebda prova.

L-intimat jenfasizza li r-rikorrenti accettat li thallas lis-socjetà. Il-Qorti hi tal-fehma li dan il-fatt wahdu ma jwassalx ghall-konkluzjoni li l-ftehim kien mas-socjetà. Ir-rikorrenti kienet obbligata tesegwixxi l-hlas lil min idderigiha thallas l-istess kreditur. Kif ritenut fis-sentenza Primrose Poultry Products Limited vs Toni Zammit et (3 ta' Ottubru 2007):

*"Hi disposizzjoni esplicita tal-ligi, ex-Artikolu 1152 (1), Kodici Civili, illi "l-hlas ghandu jsir lil kreditur, jew lil persuna li jkollha minghandu, mill-qorti jew mil-ligi, issetgha li tircievi l-hlas". Li jfisser li "l-pagament mhux validu u ma jilliberax lid-debitur, jekk ma jsirx lil kreditur, jew lir-rapprezentant tieghu legittimu, tant jekk din irrapprezentanza tkun konvenzjonali, kemm jekk tkun legali jew gudizzjarja" (**Kollez. Vol. XXXIX P I p 393**). Jinsab spjegat mil-**Laurent**, "**Diritto Civile**" Vol. XVII, para. 516, "il pagamento fatto a coloro che sono autorizzati dal creditore a ricevere per lui si reputa come fatto al creditore stesso, e per conseguenza è altrettanto valido come se fosse fatto al creditore. Gli è ciò che dice Pothier secondo una legge*

romana. Il codice civile dice inoltre non solo il pagamento può essere fatto al mandatario ma deve essere fatto a chi è autorizzato dal creditore, dal giudice o dalla legge". Ara wkoll ***Kollez. Vol. XXXI P I p 700*** *li minnha hi estratta din is-silta."*

Il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma illi l-intimat ma rnexxilux jeghleb il-presunzjoni tal-ligi illi wiehed jikkontratta ghalih innifsu. Ma gabx provi konvincenti li kien qed jikkontratta f'isem socjetà u ghalhekk, peress illi baqa' d-dubbju ma jistax jitqies li agixxa ghan-nom tas-socjetà.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni ta' Antonino Santoro u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

L-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG