QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum il-Ġimgħa 28 ta' Marzu, 2025

Rikors Ġuramentat Nru.: 818/2018 MH

Numru: 5

Joseph Mercieca

vs

James Matthew Xuereb u Romina Xuereb

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attur tas-6 t'Awwissu 2018** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

> *1."Illi l-partijiet kienu ffirmaw ftehim quddiem in-Nutar Roberta Bisazza nhar il-hmistax (15) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) permezz ta' liema l-konvenuti kienu obbligaw ruhhom li jghaddu lil-attur il-gabbana u l-permessi relattivi tal-gabbani li qieghdin mmarkati*

fuq il-pjanti hawn annessi bin-numru SUB_KSK_L05 u SUB_KSK_L06 li jinsabu gewwa L-Estate Industriali ta' San Gwann kontra l-prezz ta' sebghin elf ewro (euro70,000), kif ahjar deskritt fl-istess ftehim hawn anness u mmarkat bhala *<u>Dokument JMI ;</u>*

1. *Illi sa dakinhar l-attur ghadda l-flejjes kollha miftiehma bejn il-partijiet;*

2. *Illi l-attur beda jipprova jopera l-imsemmija gabbana u jistenna sabiex l-imsemmija permission jduru fuqu sabiex ikun jista jirregolariza l-posizzjoni tieghu skont il-ligi;*

3. *Illi sallum ma saret ebda applikazzjoni mill-konvenuti mal-Malta Indutrial Parks sabiex l-atturi jidhlu fis-shab mal-ewwel parti fil-permessi u kuntratti relatati mal-imsemmija gabbani;*

4. *Illi oltre hekk, malli beda jopera dawn il-gabbani irrizulta s-segwenti u cioe:*

i. *Li t-trasferiment tal-gabbani ma kienx possibli li jsir ghax dan kien bi ksur tal-kundizzjonijiet li l-konvenuti iffirmaw mal-Malta Industrial Parks Limited C-28965); kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

ii. *Il-gabbani ma kienux irendu x-xoghol li l-konvenuti weghduh;*

iii. *Illi lanqas ma provdew l-istock imwiegheđ anzi bihhewlu stock hazin u skadut;*

iv. *Illi l-konvenuti kaxkru l-goodwill tal-operat kollu minn gewwa l-imsemmija gabbani meta illegalment u abbuzivament fethu garaxx u bdew joperaw minnu* ***biex iqassmu l-istess menu u ikel li huma kienu bihhew lil-attur u hadu ukoll il****-klijentela kollha;*

5. *Illi b'konsegwenza tal-impossibilta li l-permessi jduru fuq l-attur, u kif ukoll tal-agir tal-konvenuti, l-attur gie f'posizzjoni fejn ma setghax jibqa jopera fi stat ta' illegalita u nduna li l-konvenuti kienu arrikew ruhom b'detriment tal-attur billi hadulu din is-somma b'mod qarrieqi u frawdolenti u kellu bhala konsegwenza jaghlaq din il-gabbana; kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

6. *Illi c-cwievet tal-istess gabbana gew depozitati fir-registru tal-Qorti; kopja hawn annessa bhala* *<u>Dokument JM2</u>;*

7. *Illi l-attur diga interpella lil-konvenuti sabiex jirrifonduh din is-somma li huma b'mod qarrieqi hadulu izda sallum baqghu inadempjenti; kopja tal-ittra ufficjali hawn annessa bhala <u>Dokument JM3;</u>*

8. *Illi sal-gurnata tallum il-konvenuti ghadhom ma hallsux lil-attur lura l-flejjes li hadulu;*

9. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;*

***GHALDAQSTANT**, jghidu l-konvenut ghaliex ma ghandiex din il-wisq Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega:*

1. *Tiddikjara li l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet nhar il- hmistax (15) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018) hija xolta;*
2. *Tiddikjara li l-attur soffra danni kagun tal-agir abbuziv u rregolari tal-konvenuti;*
3. *Tillikwida d-danni subiti mill-attur minhabba l-agir tal-konvenuti;*
4. *Tikkundanna u tordna lil-konvenuti sabiex ihallsu d-danni hekk likwidati;*

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni;"

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tal-5 ta' Settembru 2018**[1] li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *"Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti jirrilevaw illi t-talbiet hekk kif dedotti mir-rikorrenti fil-konfront taghhom huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu u dan peress illi l-esponenti ma kkawzaw l-ebda danni lir-rikorrenti naxxenti minn xi allegat agir*

[1] Fol 20 et seq

abbuziv u rregolari tal-konvenuti. Illi jigi rilevat illi l-attur ma sofra l-ebda danni u zgur izda li ma sofriex danni kagunati mill-allegat agir abuziv u rregolari tal-konvenuti;

2. *Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-ftehim miftiehem u ffirmat quddiem in-Nutar Roberta Bisazza huwa wiehed validu u skont il-ligi fejn sahansitra saru r-ricerki min-Nutara tieghu stess u liema ftehim gie redatt mill-konsulent legali tieghu illi assistitu tul il-trattativi u l-firma tal-istess ftehim. Illi sahansitra qabel ma gie ffirmat il-ftehim l-attur flimkien mal-partner tieghu kienu ghamlu iktar minn xahar fil-gabbana jaqdu n-nies huma stess bl-assistenza tal-konvenuti sabiex jidraw il-klijentela u l-modalita' tax-xoghol. Illi inoltre Romina Xuereb baqghet tassistihom anke wara li gie ffirmat il-ftehim;*

3. *Illi di piu' l-esponenti jirrilevaw illi l-attur kien a konoxxjenza fir-rigward tat-trasferiment tal-gabbani u kien konsapevoli wkoll illi jaf ikun hemm xi diffikultajiet liema diffikultajiet kienu se jigu sorvolati mal-awtorilajiet kkoncernati senjatament il-Malta Industrial Parks Limited u dan kif se jirrizulta fil-mori tal-proceduri;*

4. *Illi inoltre l-esponenti jinnegaw bil-qawwa illi l-gabbani ma kienux irendu x-xoghol li huma wegheduh anzi hu stess kien a konoxxenza tax-xoghol rez mill-gabbani stante illi kemm qabel u kemm wara li gie ffirmat il-kuntratt kemm l-attur u kemm il-partner tieghu kienu jkunu prezenti waqt li qeghdin jindqew in-nies. Illi inoltre jigi rilevat illi lanqas hu minnu illi huma ma provdewx l-istock imwieghed u li bihhewlu stock hazin u skadut. Illi jigi rilevat sahansitra illi l-attur meta beda jopera qabad u gholla l-prezzijiet u anke biddel xi affarijiet minn kif kienu joperaw l-esponenti u dan ovvjament fixkel il-klijentela li dejjem kienu imdorrija b'certu prezzijiet u b'certu prodotti;*

5. *Illi inoltre l-esponenti jichdu kategorikament illi huma kaxkru l-goodwill u li bdew joperaw minn xi garaxx. Illi din hija gidba sfaccata minghajr ebda bazi fattwali;*

6. *Illi ghalhekk l-ebda ammont ma huwa dovut lir-rikorrenti in linea ta' danni mill-esponenti;*
7. *Illi apparti minn hekk l-allegati danni hekk kif mitluba mir-rikorrenti jridu jigu ppruvati minnu sal-grad rikjest tal-ligi u jrid ikun hemm ukoll il-prova tan-ness bejn l-allegati danni u l-esponenti;*

8. *Salv eccezzjonijiet ultejuri;*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi tal-partijiet u semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tagħhom. Rat ukoll li qatt ma saru noti ta' sottomissjonijiet mill-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qed jitolbu lill-Qorti sabiex tiddikjara r-rexxissjoni tal-ftehim iffirmat bejn il-partijiet fil-kawża fil-15 ta' Marzu 2018 permezz ta' liema l-konvenuti ddikjaraw li huma kienu lesti li jbiegħu u jitrasferixxu lill-attur l-operat u l-permessi tal-gabbani bin-numru ta' reġistrazzjoni SUB_KSK_L05 u SUB_KSK_L06 li jinsabu ġewwa l-Qasam Industrijali ta' San Ġwann. Dan stante li allegatament il-konvenuti ma onorawx il-pattijiet u kundizzjonijiet minnhom assunti fl-istess ftehim kif ukoll għax bl-aġir tagħhom ikkommettew nuqqasijiet li jimpinġu fuq l-effettivita' tal-istess ftehim. Konsegwentement huwa qed jitlob ukoll il-ħlas ta' danni minnu subiti.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti jirrespinġu dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Fil-qosor mill-atti jirriżulta li fit-28 ta' Frar 2018 Malta Industrial Parks Ltd (MIP) iffirmat *encroachment agreement* mal-konvenuti b'rabta ma' żewġ kiosks bin-numru SUB_KSK_105 u SUB_KSK_106 ġewwa ż-żona Industrijali ta' San Ġwann taħt diversi termini u kundizzjonijiet fosthom il-klawsola 2.5 li tgħid li l-konvenuti –

> ***"……shall not assign the rights arising from this agreement under any title or in any other manner or form whatsoever to any third parties;"***

Wara xi żmien li l-konvenuti kienu ilhom joperaw dan in-negozju mill-gabbani msemmija, ġew avviċinati mill-attur li wera nteress li jixtri dawn il-gabbani u l-permessi relattivi.

Wara diversi trattativi bejn il-partijiet ġie ffirmat il-ftehim mertu tal-kawża fil-15 ta' Marzu 2018 permezz ta' liema fost affarijiet oħra -

- Il-konvenuti ddikjaraw li kienu se japplikaw fi żmien xahrejn mal-awtorita' kompetenti sabiex l-attur jidħol sħab magħhom fil-permessi u l-kuntratti relattivi;

- L-attur ħallas lill-konvenuti s-somma ta' €5,000 rappreżentanti *encroachment fees* li l-istess konvenuti kellhom iħallsu lill-MIP għall-*encroachment fee* ;

- L-attur kellu jagħmel garanzija lill-MIP tramite l-Bank tiegħu.

F'dan il-ftehim il-partijiet qablu li -

- Mal-iffirmar tal-ftehim, il-konvenuti jgħaddu ċ-ċavetta u l-pussess tal-gabbani lill-attur sabiex dan jibda jopera minnha;

- Ir-rikavat kollu mill-5 ta' Frar 2018 kien ser ikun esklussivament għall-attur għajr għal €25 li kellhom jitħallsu lill-konvenuti għal xi sigħat ta' xogħol li l-konvenuta kellha tagħmel fil-gabbani kuljum mit-Tnejn sal-Ġimgħa;

- Il-prezz maqbul tat-trasferiment kien ta' €60,000 li tħallsu mal-iffirmar tal-istess ftehim.

L-attur jixhed pero' li meta beda jopera sab sitwazzjoni differenti minn dik mogħtija lilu mill-konvenuti. Jgħid li l-bejgħ beda jkun inqas minn dak li kien qallu l-konvenut. U eventwalment skopra wkoll li ma saret ebda applikazzjoni mill-konvenuti mal-MIP sabiex jidħol bi sħab magħhom u wkoll li ma saret ebda talba bil-miktub mill-konvenuti biex il-kuntratti relatati mal-imsemmija gabbani jibdew jgħajtu lill-attur. Erba' xhur u nofs wara l-iffirmar tal-kuntratt l-attur jgħid li sar jaf li dan it-trasferiment ma setax isir għax kien ikun qed jikser il-kundizzjonijiet ta' ftehim maqbula bejn l-MIP u l-konvenuti tat-28 ta' Frar 2018.

Inoltre jgħid li għal ħabta ta' Lulju 2018 induna li l-konvenuti kienu qed jaħdmu l-istess xogħol li suppost kienu biegħu lilu u bdew ibiegħu lill-klijenti li qabel kienu jinqdew mill-gabbana. Dan apparti li l-konvenuti tawh *stock* li kien ħażin u skadut.

L-attur jixhed li l-konvenuti kaxkru l-*goodwill* tal-operat kollu minn ġol-gabbana u llegalment u abbużivament fetħu garaxx li baqgħu jaħdmu minn ġo fih biex iqassmu l-istess ikel li hu kellu fuq il-menu tal-gabbana.

L-attur isostni li peress li ma kien hemm ebda tama jew possibbilta' li l-permessi jduru fuq ismu u peress li l-konvenuti ħadulu l-klijentela kollha, huwa ġie f'qagħda li ma setax jibqa' jaħdem minn hemm.

Għalhekk iddepożita ċ-ċwievet tal-gabbana fil-Qorti u ntavola l-proċeduri odjerni wara li tentattivi mill-attur biex il-kwistjoni tiġi risolta amikevolment ma kellhomx suċċess.

Minn naħa tiegħu l-konvenut James Matthew Xuereb xehed li waqt it-trattativi għall-bejgħ tal-gabbana, huwa kien spjega lill-attur li jkollu bżonn il-permess ta' *street hawker* kif ukoll garaxx approvat mis-sanita' u permess tal-post. L-attur talbu l-kopji tal-permessi biex jurihom lill-avukat jew nutar ta' fiduċja tiegħu u wara li l-istess attur ħa l-pariri li kellu bżonn qallu li seta' jipproċedi u fil-fatt ġie ffirmat il-ftehim bejniethom. Il-mara tiegħu, il-konvenuta Romina Xuereb għamlet xi żmien taħdem ftit sigħat filgħodu mal-attur fil-gabbana.

Wara xi żmien minn meta ħa l-gabbana f'idejh l-attur beda jbiddel ħafna sistemi li kienu jħaddmu l-konvenuti qabel eżempju neħħa l-offerta li ma' €15 jingħata flixkun *soft drink* b'xejn, għolla l-prezzijiet tal-prodotti u naqqas mill-ammont tal-porzjonijiet. Wara xi ġimgħatejn li l-attur waqqaf lill-konvenuta mix-xogħol, il-konvenut irċieva telefonata mingħandu u qallu li x-xogħol mhux tajjeb u li ried il-flus lura. Il-konvenut m'aċċettax għax qallu li huwa xogħol tajjeb kien tah u

kien l-attur li ma ħalliex ix-xogħol l-istess. Xehed li lill-attur kien anke ħallielu l-mobile bin-numri tal-aġenti. L-attur pero' pproċeda bil-ftuħ tal-kawża odjerna.

Ikkunsidrat:

Jiġi sottolineat in primis li, kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża **John Micallef noe vs Jeffrey Mizzi deċiża fil-24 ta' Frar 2012** –

> "*Huwa prinċipju magħruf illi fl-għoti tas-sentenza l-Imħallef ċivili għandu joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni. Fuq kollox huwa għandu joqgħod strettament għat-termini tal-kawżali u tat-talba kif miġjuba fiċ-ċitazzjoni. Is-sentenza kellha għalhekk tispekkja dik it-talba konsiderata fid-dawl tal-provi prodotti u tal-prinċipji tad-dritt applikabbli għalihom u tenut kont tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut. Kif ritenut, ma huwiex leċitu li l-kawża tiġi maqtugħa fuq kawżali differenti minn dik espressa fiċ-ċitazzjoni. Kawżali kif espressa fiċ-ċitazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawża u l-Qorti għandha toqgħod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif espressi fiċ-ċitazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza mogħtija tkun extra petita*".

It-talbiet tal-attur għar-rexxissjoni tal-ftehim iffirmat bejnu u bejn il-konvenuti fil-15 ta' Marzu 2018 u għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni konsegwenzjali huma ippernjati fuq il-kawżali li –

(i) Il-konvenuti m'applikawx mal-MIP sabiex l-attur jidħol fi sħab magħhom fil-permessi u kuntratti relatati mal-gabbani L05 u L06 mertu tal-kawża;

(ii) malli beda jopera dawn il-gabbani irriżultaw diversi problemi u cioe':

- It-trasferiment tal-gabbani ma kienx possibbli li jsir għax dan kien bi ksur tal-kundizzjonijiet li l-konvenuti iffirmaw mal-MIP fil-ftehim ta' l-*encroachment* originali;
- Il-gabbani ma kienux irendu x-xogħol li l-konvenuti wegħduh;
- Il-konvenuti ma pprovdewx l-istock imwiegħed anzi biegħulu stock ħażin u skadut;
- Il-konvenuti ħadu l-*goodwill* tal-operat kollu minn ġewwa dawn il-gabbani meta allegatament fetħu garaxx u bdew joperaw minnu biex iqassmu l-istess menu u ikel li huma kienu biegħu lill-attur u ħadu wkoll il-klijentela kollha.

L-ilment tal-attur huwa li b'riżultat ta' dan kollu huwa ma setax jibqa' jopera l-gabbani u għalhekk il-konvenuti ħadulu s-somma ta' €70,000 b'mod qarrieqi u frawdolenti. Jitlob għalhekk li l-ftehim ta' bejniethom jiġi dikjarat invalidu u l-konsegwenzi danni.

Ikkunsidrat:

Il-liġi u l-ġurisprudenza in materja huma univoċi dwar il-prinċipji li jirregolaw ftehim li jsir bejn il-partijiet.

Ingħad hekk fil-każ **David Borg vs W.V.S. (Marketing) Ltd deċiż fl-1 ta' Diċembru 2004** –

> *"Jingħad a propożitu fl-Artikolu 992, Kodiċi Ċivili illi "l-kuntratti magħmula skond il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom". Din l-espressjoni għandha karattru enfatiku fis-sens illi patt miftiehem fi skrittura ma jistax jiġi varjat b' volonta` unilaterali ta' parti waħda mill-kontraenti......"*

Fil-każ **Francis Carbone vs Bart Attard et noe et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2004** il-Qorti qalet hekk –

> *"Egwal saħħa rafforzata tingħata lil din il-konsiderazzjoni mill-preċetti tal-liġi a norma ta' l-Artikoli 992 (1) u 993 tal-Kodici Civili. Dan fis-sens illi l-kuntratt hu liġi għal dawk li jkunu għamluh u allura dan għandu jiġi eżegwit bil-bona fidi. Taħt l-ewwel espressjoni, in linea ta' prinċipju s-sinjifikat tal-kunċett hu dak tan-non-modifikabilita` ta' l-obbligazzjoni ta' l-adempiment permezz tal-volonta` unilaterali. Fil-każ tat-tieni, konsiderata f'sens oġġettiv, din għandha titqies bħala regola ta' mġieba li trid tiġi osservata mill-kontraenti. Dan mhux biss fil-fażi in contrahendo fil-kors tan-negozjati iżda wkoll, u fuq kollox, fil-konklużjoni, u eżekuzzjoni, tal-ftehim kontrattat. Sinifikattivi ħafna huma d-dmirijiet ta' l-informazzjoni u tal-kjarezza u d-dover tal-kompiment ta' l-atti kollha neċessarji għall-effikaċja tal-kuntratt u ri-entranti fir-regola tal-lealta` u tal-korrettezza;"*

Imbagħad fil-każ **Patrick Staines vs L-Avukat Godfrey Gauci Maistre noe deċiż fit-18 ta' Jannar 2006** il-Qorti qalet li -

"Hi disposizzjoni ferm għaqlija dik dettata fl-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili li trid li l-kuntratti ta' ftehim jiġu esegwiti bil-bona fidi. Din timporta li kull parti, b' impenn, tesegwixxi dawk ir-regoli ta' kondotta idonei biex jippreżervaw l-interessi tal-parti l-oħra."

Ukoll, fil-każ **Michael Gatt et vs Joseph Portelli deċiż fid-9 ta' Lulju 2008** il-Qorti qalet li –

"Indubitament, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-bwona fede, oġġettivament konsiderata, tenukleja l-kriterju ta' valutazzjoni ta' mġieba determinata u, aktar minn hekk, isservi ta' strument ta' kontroll tar-raġonevolezza, o meno, tal-pretensjoni. F'sens wiesgħa, kif anke dimostrat minn ċerti disposizzjonijiet fil-Kodiċi Ċivili tagħna (ara, ad eżempju, Artikolu 993), ir-rilevanza tagħha hi dik tas-solidarjeta` soċjali li timponi fuq kull parti f'rapport kontrattwali d-dmir li jaġixxi b'mod li jippreserva l-interessi tal-kontraenti l-ieħor. Dan it-test hu partikolarment bażiku u fundamentali f'kontroversji tax-xorta hawn ikkontemplata;

A propożitu din il-Qorti, kif presjeduta, kellha okkażjoni tallarga l-kunċett preżenti kif muri f'din is-silta:-

"Il-'bwona fede' ma għandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, għandha, f'sens oġġettiv, tkun intiża bħala regola komportamentali ta' raġonevolezza u, fuq kollox, ta' lealta u ta' korrettezza. B'mod ġenerali tikkostitwixxi prinċipju etiku-ġuridiku fl-eżerċizzju tad-drittijiet. Hekk kif eżemplarment espress fl-Artikolu 2 tal-Kodiċi Ċivili Svizzeru, "kull wieħed fl-eżerċizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta' l-obbligazzjonijiet tiegħu għandu jġib ruħu bil-bwona fede". Espress f'dawn it-termini l-prinċipju tal-bwona fede jimponi limitu fl-eżerċizzju tad-drittijiet. Dan kemm għaliex għall-pretendent tad-dritt f'rapport ma' ħaddieħor il-bwona fede tirrappreżenta l-metru ta' mġieba, kif ukoll hi kejl siewi ta' valutazzjoni mill-ġudikant." ("Carmelo Bonello et -vs- Concetta Farrugia", Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 28 ta' Frar, 2007);"

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza l-Qorti tosserva li l-oġġett tal-ftehim tal-15 ta' Marzu 2018 bejn l-attur u l-konvenuti ma kienx biss it-trasferiment u l-bejgħ tal-gabbani in kwistjoni iżda wkoll il-permessi relattivi għalihom.

B'rabta mat-trasferiment tal-permessi, l-klawsola 6 tal-ftehim tgħid li l-konvenuti–

> *"…….qegħdin bil-preżent jiddikjaraw li huma se japplikaw fi żmien xahrejn mal-awtorita' neċessarja sabiex it-tieni parti*[2] *jidħol sħab mal-ewwel parti*[3] *fil-permessi u l-kuntratti relattivi."*

Kuntrarjament għal dak allegat mill-attur fil-premessa numru 4 tar-rikors ġuramentat, jirriżulta mill-files relattivi tal-gabbani mertu tal-kawża esebiti in atti li fid-9 t'April 2018[4] ġiet mibgħuta ittra lill-MIP li tgħid hekk –

> *"Romina Xuereb qegħda turi x-xewqa illi minħabba raġunijiet ta' saħħa fiżika u mentali hija tixtieq illi ddaħħal terza persuna bħala partner magħha fl-andament u ġestjoni tal-gabbani li jinsabu ġewwa l-Estate Industrijali ta' San Ġwann u jġibu numri Kiosk L06 u Kiosk L05."*

B'ittra datata 8 t'Awwissu 2018[5] l-MIP infurmatha li t-talba kienet ġiet rifjutata.

[2] L-attur
[3] Il-konvenuti
[4] Fol 123
[5] Fol 120

Dan ir-rifjut pero' qajla jista' jitqies bħala sorprendenti stante li fil-ftehim tat-28 ta' Frar 2018 bejn l-MIP u l-konvenuti, l-**klawsola 2.5** kienet tgħid ċar abjad fuq l-iswed li l-konvenuti ma setgħux jassenjaw lil terzi d-drittijiet naxxenti mill-ftehim bejn l-MIP u l-istess konvenuti.

L-attur jallega li l-konvenuti kienu qarrieqa meta ffirmaw il-kuntratt tal-15 ta' Marzu 2018 u arrikew ruħhom bi flusu nonostante tali klawsola li kienet tirrendi impossibbli t-trasferiment tal-permessi miftiehem bejniethom.

L-artikolu 981 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

> *"(1) L-għemil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.*
>
> *(2) L-għemil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat."*

Ingħad hekk fil-każ **Joseph Caruana vs Raymond Caruana deċiż fit-12 ta' Mejju 2023** -

> ***"Qerq***
>
> *27. Il-qerq ġie definit bħala "inganno, circonvenzione, comportamento truffaldino, raggiro usato per far cadere in errore la controparte e indurla a concludere il negozio". Hekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija minn din il Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet* ***Lincoln Said et vs Robert Meli et****:*

'Għandu jiġi osservat illi hu prinċipju konsolidat fil-liġi illi l partijiet għandhom jeżegwixxu l-kuntratt ta' bejniethom bil-bona fede (Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili). Huma jridu jassikuraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt issir skond l intenzjoni paċifika li raġonevolment iridu jaslu għaliha l-partijiet fin-negozju ta' bejniethom. Il-bona fede hi dejjem preżunta.

[...]

Huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana li sabiex il qerq jolqot il-kunsens tal-parti f'kuntratt u jħassar is-siwi tal-istess kunsens, jeħtieġ li (a) jitħaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi; (ċ) b'mod li jkunu determinanti għan-negozju li jkun sar bejn il partijiet, u (d) li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-oħra. Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, kieku ma kienx jidħol fin negozju in kwestjoni.'

28. Fis-sentenza appena ċitata saret referenza għas-sentenza mogħtija mill Qorti tal-Appelli Kummerċjali fl-ismijiet ***Reverendu Saċerdot Don Francesco Zammit et vs Avukat Dottor Anthony Farrugia et****, fejn kien ġie spjegat:*

[...]

'[I]d-dolo jikkonsisti fir-rieda ħażina ta' wieħed mill kontraenti li topera permezz ta' qerq ("raggiri") biex tiddevja r-rieda tal-ieħor billi tipprovaha żball ("errore"). Infatti, ikkunsidrat min-naħa tad-"deceptor", id-dolo hu raġġir waqt li, ikkunsidrat min-naħa tad-"deceptus", hu żball. Il-liġi li diġa' tikkontempla l-iżball bħala vizzju tal kunsens għar-rasu, tħares f'dan il-każ aktar 'il bogħod lejn il-kawża tiegħu u twassal għall-annullament tal-kuntratt anki meta l-iżball ma jkunx ġuridikament suffiċjenti biex waħdu jġib għan-nullita'.

[...]

Illi element ieħor meħtieġ espressament mil-liġi (artikolu 1024 tal-Kodiċi Ċivili) biex azzjoni bħal preżenti tiġi esperita b'suċċess hu li r-raġġiri użati minn waħda mill partijiet ikun tali li mingħajrhom il-parti l-oħra ma kinitx tikkuntratta u anki din il-prova tispetta lill-atturi. Stanti li d-dolo hu kkunsidrat bħala vizzju tal-volonta', hu raġjonevoli li ma jkunx kawża ta' nullita' ħlief in kwantu jkun eżerċita' influwenza deċiżiva fuq id-dikjarazzjoni tal volonta' tal-kontraenti.'

29. Fuq l-istess prinċipji straħet ukoll il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet Maria Speranza Buttigieg vs Cutajar JS (Holdings) Limited:

'[...] [T]ajjeb jingħad li f'sistemi oħrajn tal-liġi, jeżistu dispożizzjonijiet li jagħrfu bejn qerq determinanti u qerq inċidentali [Ara, b'eżempju, art 1439 u 1440 tal-Kodiċi Ċivili Taljan]. Huwa mgħallem li "il dolo determinante consiste in una condotta maliziosa posta in essere dal deceptor idonea, in concreto, ad ingannare la controparte ingenerando nel 'deceptus' una rappresentazione alterata della realta', provocando nel suo meccanismo volitivo un errore e inducendolo a concludere un contratto che altrimenti non avrebbe stipulato" [Alpa G & Mariconda V, Codice Civile Commentato (2a Ediz, 2009) Libro IV, p 1080-1]. Min naħa l-oħra, "il dolo incidente si ha quando i raggiri non sono stati tali da determinare il consenso; la controparte avrebbe equalmente concluso il negozio, ma a condizioni diverse. ... il dolo incidente non comporta l'annullamento del contratto; il contratto e' valido, ma il contraente in male fede risponde dei danni. Il dolo determinante provoca l'annullamento del negozio e in piu' vi e' l'obbligo di risarcire il danno alla parte che fu vittima dell'inganno" [Alpa, op cit, p 139];

30. Illi l-liġi tagħna titlob li l-prova tal-qerq issir mill-parti li tallega l-qerq [App Kumm. 31.3.1967 fil-kawża fl-ismijiet ***Zammit et vs Farrugia et*** *(Kollez Vol Ll.i.546)], li wkoll trid turi li l-parti l-oħra kellha l-fehma jew intenzjoni li tqarraq [P.A. DS 6.12.2002 fil-kawża fl-ismijiet Ian Busuttil et vs Carmen Taliana]. Fuq kollox, "l'accertamento del dolo come vizio del consenso deve essere preciso e rigoroso, e non puo' essere affidato a semplice induzioni o presunzioni od a criteri di verosimiglianza" [Cass. 8.5.1969 nru 1570];*

31. Illi huwa magħruf li l-qerq ma huwiex preżunt u jrid ikun ippruvat kif imiss [Art 981(2) tal-Kap 16]. Il-prova bħal din trid tkun tajba biżżejjed li turi li l-parti mixlija bil qerq kienet nisġet skema bi ħsieb partikolari li tilgħab lill parti l-oħra biex tersaq għall-ftehim [Caruana Galizia, Notes on Civil Law – Obligations, p 272]. Biex il-qerq jagħti lok għat-tħassir ta' rabta kuntrattwali, irid jintwera li r-raġġiri u skemi mħaddma mill-parti li tkun qarrqet iwasslu lill-parti l-oħra li tersaq għall-ftehim bil-fehma li l elementi essenzjali tal-kuntratt huma kif maħsuba meta, fil-fatt, tali elementi jew uħud minnhom ma jikkorrispondux mas-sewwa [P.A. TM 4.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet PL Joseph Zammit noe vs Joseph Fenech et]. Fuq kollox [P.A. 4.2.1965 fil-

> *kawża fl-ismijiet Mifsud noe vs Tanti (Kollez Vol XLIX.ii.722)], tali qerq irid ikun ta' gravita' u serjeta' tali li, kieku ma kienx għalih, il-parti l-oħra ma kinitx tersaq għall-ftehim [P.A. 13.2.1946 fil kawża fl-ismijiet Sciberras vs Zimmermann Barbaro (Kollez Vol XXXII.ii.223]. [...];"*

Il-Qorti tagħmilha ċara li ma temminx li l-konvenuti ma kellhomx il-konsapevolezza tal-klawsola 2.5 fil-ftehim tat-28 ta' Frar 2018. Dan aktar u aktar fid-dawl tal-fatt li l-ftehim mal-attur ġie ffirmat circa ġimgħatejn biss wara l-ftehim mal-MIP. Ċertament ma jistax jingħad għalhekk li l-konvenuti ma kellhomx għarfien, jew almenu li seta' kellhom għarfien tal-kontenut u l-implikazzjoni tal-klawsola 2.5.

Madankollu, kif ingħad fil-ġurisprudenza ċitata, sabiex il-Qorti tkun tista' tevalwa jekk hemmx prova ta' qerq da parti tal-konvenuti fil-każ odjern, l-attur kien jeħtieġlu juri li hu ma għarafx li dak li kien aċċetta li jiffirma għalih fil-ftehim tal-15 ta' Marzu 2018 b'rabta mat-trasferiment tal-permessi, kien frott l-ingann tal-konvenuti u li kieku ma kienx għal dak l-ingann hu ma kienx jersaq għall-iffirmar tal-istess ftehim.

Il-Qorti ssib li huwa proprju hawnhekk li l-prova tal-attur tfalli.

Dan qed jingħad għaliex kif irriżulta mill-provi, l-attur sa minn **qabel** l-iffirmar tal-ftehim in kwistjoni mhux biss talab imma wkoll ingħata kopja mill-konvenuti

tad-dokumenti relattivi marbuta mat-trasferiment in kwistjoni inkluż il-kuntratti bejn l-MIP u l-konvenuti. Dan sabiex jagħmel il-verifiki meħtieġa mal-avukat ta' fiduċja tiegħu.

Il-Qorti tqis li din il-prova mressqa mill-konvenut fl-affidavit tiegħu hija waħda veritiera. Kif ikkonfermat in-nutar inkarigata mill-attur stess sabiex tippubblika l-ftehim tal-15 ta' Marzu 2018 Dr Roberta Bisazza, l-abbozz tal-ftehim bejn l-attur u l-konvenuti ġie redatt mill-konsulent legali tal-attur stess[6]. U kif jirriżulta mill-ftehim finali tal-15 ta' Marzu 2018, proprju l-ewwel premessa tgħid hekk –

> *"1. Illi l-ewwel parti ffirmat mal-Malta Industrial Parks ftehim datat it-28 ta' Frar 2018 rigwardanti l-operat tal-gabbani li jinsabu ġewwa l-Estate Industrijali ta' san Ġwann.* ***Dan il-ftehim, il-pjanti relattivi, kundizzjonijiet relattivi u l-permess huma kollha annessi ma' dan il-ftehim u mmarkati bħala dokumenti"***

Mela huwa meqjus li fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratt tal-15 ta' Marzu 2018 il-konvenuti ma kinux qarrqu bl-attur dwar it-termini u l-kundizzjonijiet tal-kuntratt li huma kienu ffirmaw qabel mal-MIP għax tawh kopja ta' kollox biex jieħu l-pariri li kellu bżonn, kif fil-fatt għamel. Il-konvenut James Matthew Xuereb xehed hekk[7] –

> *"9. Wara xi jiem kien talabni l-kopji tal-permessi biex jurihom il-xi avukata/nutara tiegħu għal parir. Jien kont tajthomlu biex jara l-affarijiet tiegħu u bqajna f'kuntatt.....*

[6] Xhieda a fol 227
[7] Fol 210

10. Darba minnhom staqsejtu kif baqa' u kien qalli li tagħhom lil xi avukata biex tara xi kundizzjonijiet li kien hemm bejna u l-MIP qalli ukoll li la tkellmu l-avukata kien ser jkellimni.

11. Meta kellu risposta mingħand l-avukata Maxilene Ellul ħabba pariri li kien kollox sew bħala permessi kien kellimni u qalli biex imorru għandha biex nagħmlu tip ta' ftehim jew konvenju bejnietna skont kif kienet qaltlu l-avukata li mar għandha għal parir.

(........)

14. Wara li għaddew xi xahar u nofs jew ħames ġimgħat iddeċidew li mmorru nagħmlu l-kumplament tal-ftehim fejn kien kellem lill-avukata u kienet irreferietu għand in-nutar Roberta Bisazza dejjem tal-għażla tagħhom fejn konna ntqajna u għaddew il-kumplament tal-flus li jammontaw is-somma ta' €60,000."

Mhux talli hekk talli l-ftehim tat-28 ta' Frar 2018 bejn il-konvenuti u l-MIP ġie anness mal-ftehim tal-15 ta' Marzu 2018 u ġie anke ffirmat f'kull paġna mill-attur Joseph Mercieca[8].

Mela allura fid-dawl tal-fatt li l-attur –

(i) qabel iffirma l-ftehim tal-15 ta' Marzu 2018 kellu f'idejh id-dokumentazzjoni kollha neċessarja b'rabta mal-gabbani u ħa l-pariri legali meħtieġa dwarhom;

(ii) iffirma l-ftehim tal-15 ta' Marzu 2018 quddiem in-nutar tal-għażla tiegħu, liema ftehim kien redatt mill-avukat tal-fiduċja tiegħu stess inkluża r-referenza għall-ftehim tat-28 ta' Frar 2018; u

[8] Fol 236 et seq

(iii) dakinhar tal-iffirmar tal-ftehim f'Marzu 2018 huwa kkonferma l-konsapevolezza tiegħu għall-klawsoli tal-ftehim tat-28 ta' Frar 2018 bil-firem tiegħu;

allura t-teżi tal-attur li huwa safa mqarraq mill-konvenuti dwar l-impossibilita' tat-trasferiment tal-permessi minn naħa tal-MIP ma treġġix għax huwa meqjus li kellu, jew seta' kellu, l-konsapevolezza sħiħa ta' dan il-fatt fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratt tal-15 ta' Marzu 2018. Kien jispetta lilu u lilu biss li jagħmel id-debita verifiki dwar dak li kien se jikkontratta, aktar tenut kont tal-fatt li kellu f'idejh l-għodda biex jagħmel dan.

Evidentement mill-provi jirriżulta li l-attur għażel li - minkejja l-projbizzjoni ċara ta' trasferiment lil terzi fil-kuntratt tat-28 ta' Frar 2018 – jibqa' għaddej u jipproċedi bl-iffirmar tal-kuntratt tal-15 ta' Marzu 2018. Dan forsi għax kif igħid hu stess fi kliemu *"...kont qiegħed infittex gabbana sabiex nixtriha biex inkun nista' nibda naħdem fiha."*[9]

Addirittura ħareġ mix-xhieda tan-nutar tiegħu Roberta Bisazza stess li hija kienet issuġġeriet lill-attur biex almenu jħallas lill-konvenuti "*wara li jduru l-permessi ħalli x-xogħol ikun sar kif suppost*[10]*."* Pero', kif kompliet tixhed l-istess nutar, l-

[9] Affidavit ta' l-attur a folio 25.
[10] Fol 198

attur kien *"aċċetta li jagħti l-flus lil konjuġi Xuereb qabel ma jduru l-permessi*[11]*."* Dan jikkuntrasta ma' dak li jixhed l-attur li hu kien sfurzat mill-konvenut li jagħmel dan[12]. Fuq kollox in-Nutar tgħid li l-partijiet tkellmu ħafna fuq din il-biċċa tax-xogħol.

Il-Qorti ma tista' tgħid xejn ħlief *sibi imputet.* Kien l-attur hu unikament u li ġab dan l-għelt kompletament b'idejh. Meta kellu kull opportunita' li jimxi b'aktar kawtela u għaqal minflok għażel l-għaġġla u r-riskju.

Imbagħad, b'rabta mal-ilmenti l-oħra tal-attur li fil-fehma tiegħu wkoll għandhom iwasslu għax-xoljiment tal-ftehim, il-Qorti tqis li -

i. L-attur ingħata ċ-ċans mill-konvenuti li jevalwa n-negozju mill-gabbani qabel ma jipproċeda bix-xiri. Evidentement kien sodisfatt li kien hemm prospetti tajbin la għażel li jidħol għall-iffirmar tal-ftehim tal-15 ta' Marzu 2018. Pero' l-viabilita' tan-negozju ma kinitx aktar fil-kontroll tal-konvenuti mill-mument li l-attur ħa l-gabbani f'idejh. Ma hemm ebda garanzija fid-dinja tan-negozju li dak li kien sejjer tajjeb, se jibqa' neċessarjament dejjem sejjer tajjeb. Jekk, kif ilmenta l-attur il-bejgħ beda jkun inqas meta ħa n-negozju f'idejh, hemm numru ta' fatturi li

[11] Fol 198
[12] Ara affidavit ta' l-attur a folio 26.

setgħu kkontribew, fosthom kif semma' l-konvenut b'mod mhux kontradett mill-attur li, l-istess attur għamel xi tibdiliet mhux biss fl-offerti li kien jagħti mal-ikel imma wkoll fil-prezzijiet u porzjonijiet. Dan seta' kellu mpatt fuq il-klijentela'. Pero' ċertament li l-ilment tal-attur li l-gabbani ma bdewx irendu x-xoghol li l-konvenuti wegħduh ma hix raġuni valida għax-xoljiment tal-ftehim.

ii. Dwar l-ilment li l-konvenuti pprovdew lill-attur *stock* ħażin u skadut, fl-ewwel lok ma nġiebet ebda prova konkreta ta' din l-allegazzjoni. Fi kwalunkwe każ, ma twassalx għax-xoljiment tal-ftehim bejn il-partijiet fil-kawża;

iii. Dwar l-ilment li l-konvenuti ħadu wkoll il-*goodwill* tal-operat tal-gabbani meta bdew joperaw minn garaxx biex iqassmu l-istess menu u ikel li huma kienu biegħu lill-attur u ħadu wkoll il-klijentela kollha. Il-Qorti hawnhekk tinnota li l-provi li tressqu huma pjuttost skarsi u ma jwasslux għal xi konferma li effettivament il-konvenuti kienu qed iwettqu l-operat imsemmi. Fi kwalunkwe każ, din mhix bażi biex jiġi xolt il-ftehim tal-15 ta' Marzu 2018.

Ingħad hekk fil-każ **Golden Bun Manufacturing Co. Ltd vs Korporazzjoni Maltija ghall-Intrapriza et deċiż fis-26 ta' Novembru 2015 -**

> *"Fil-kawza, **Mark Calleja Urry et Vs Joseph Portelli et** – Qorti Appell moghti fis-sena 2011, il-Qorti kkwotat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fejn qalet li:*
> *".....il-principju jibqa' l-istess, cjoe` dak tal-liberta` kuntrattwali bil-korollarju tieghu li l-eccezzjonijiet ghal dik il-liberta` m'ghandhomx jigu estizi li hemm mil-limiti tal-ligi li tistabilixxi l-eccezzjoni.....Il-Kodici Civili li jaghti lill-kuntratti maghmulin skont il-ligi is-sahha tal-ligi stess, li hija l-aqwa ligi, cjoe` l-ligi tal-partijiet, il-mezz u l-mizura tal-indipendenza personali taghhom fil-kamp kontrattwali, u li ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin jew ghal ragunijiet maghrufin fil-ligi."*
>
> ***Dan hu konformi mal-principju li ladarba bejn il-partijiet hemm ftehim li jirregola r-relazzjonijiet ta' bejniethom, <u>hu prezunt li qabel ma ffirmaw dak il-ftehim qiesu c-cirkustanzi tal-kaz u l-interessi taghhom</u> u allura darba ffirmaw il-kuntratt, huwa dak il-kuntratt li jissanzjona r-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti, u mhux xi principju iehor, anchorche` bazat fuq l-ekwita`[13].** Il-principju tar-rispett ghall-volonta` tal-partijiet huwa wiehed fondamentali u dak li ftehmu fuqu l-partijiet ghandu "forza ta' ligi" ghalihom (l-**Artikolu 992 tal-Kodici Civili)**, u l-Qorti m'ghandhiex tuza d-diskrezzjoni taghha biex tissostitwixxi ghal dak li ftehmu l-partijiet il-volonta` taghha."*

Evidentement fil-każ odjern, l-attur għaddas rasu u ħa r-riskju meta ppersista bix-xiri tal-gabbani, bil-konsegwenzi kollha li dan iġib miegħu. F'dawn iċ-ċirkustanzi m'għandu jlum lill-ħadd ħlief lilu nnifsu li daħal għal dan il-ftehim. Il-Qorti tagħmilha ċara li mhuwiex il-kompitu tagħha li tirrimedja għan-nuqqas tal-attur li jittutela l-interessi tiegħu meta, minkejja l-konsapevolezza li kellu jew li seta' kellu tal-ftehim tat-28 ta' Frar 2018 huwa pproċeda bl-iffirmar tal-ftehim ta'

[13] Tipa grassa u sottolinear ta' din il-Qorti

trasferiment f'Marzu 2018 u ħallas l-ammont sħiħ lill-konvenuti mingħajr ma kien għad hemm trasferiment ta' permessi (li fi kwalunkwe każ ma setax isir).

Tenut kont ta' kif ġiet impostata l-kawża ma tqis li hemm għalhekk ebda bażi legali għax-xoljiment tal-ftehim tal-15 ta' Marzu 2018 bejn l-attur u l-konvenuti u wisq inqas għal-likwidazzjoni u ħlas ta' xi danni.

Per konsegwenza ser jiġu miċħuda t-talbiet kollha tal-attur.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –

1. **Safejn kompatibbli ma' dak deċiż tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;**

2. **Tiċħad it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.