MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-2 ta' Gunju, 2003

Appell Civili Numru. 856/1999/1

Saviour u Simone mizzewgin Fiteni u Arthur u Maria mizzewgin Naudi

vs

Louis u Julie mizzewgin Mazzitelli

Il-Qorti,

Fit-22 ta' Marzu, 2002 il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz tal-atturi ghall-kundanna tal-konvenuti sabiex jhallsu solidalment is-somma li tigi mill-Qorti likwidata bhala danni sofferti u spejjez erogati mill-atturi minhabba

l-ftehim li l-konvenuti jittrasferulhom il-lokazzjoni tal-hanut ‘Pins and Needles’, Triq Mimosa, G’Mangia, liema ftehim il-konvenuti ma jridux jonorawh, u s-somma ta’ (Lm200) b’rifuzjoni ta’ dan l-ammont li l-atturi hallsu bil-quddiem akkont tal-prezz miftehim ghat-trasferiment.

Ghall-fini tal-kompetenza jigi jiddikjaraw li l-ispejjez u danni ma jeccedux elf lira Maltin (Lm1000).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Louis Mazzitelli et fejn eccepew illi:

1 It-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghal dak li jirrigwarda t-talba ghall – likwidazzjoni u hlas ta’ danni. Dan minhabba li skond il-ligi taghna ma jezistix il-kuncett ta’ pre-contractual liability.
2 Dwar it-talba ghar-rifuzjoni tal-Lm200 il-konvenut dejjem ammettew li ghandhom jirrifondu l-Lm200 imsemmija u minhabba f’dan m’ghandhomx ibatu spejjez ta’ din l-istanza.

Rat it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti fejn talbu li:

1 L-atturi jigu kkundannati jhallsu somma li tigi likwidata minn din il-Qorti rappresentanti danni li gew kkagunati mill-atturi stante li hadu bieb mill-hanut in kwistjoni u baqghu ma rritornawhx
2 Ai fini ta’ kompetenza qed jigi dikjarat li d-danni ma jeccedux il-Lm500.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Saviour u Simone mizzewgin Fiteni, u Arthur u Marvic mizzewgin Naudi, ghat-talba rikonvenzjali fejn eccipew:

1 L-konvenuti Mazzitelli stante li riedu jcedu l-hanut sbarazzawh mill-ixkafef, mobbli u bank li kien hemm fih, u peress li kien ser jigi cedut lill-esponenti u dawk ordnaw attrezzi godda ghall-hanut, tawhom bieb qadim ta’ toilet zghar biex dan jinbidel ukoll u jsir iehor
floku;

2 In segwitu l-konvenuti rega' bdielhom u ma ridux jonoraw il-ftehim li ghamlu: darba qalu li haddiehor offrielhom prezz ikbar, u darb'ohra qalu li ried izommu binhom;

3 L-esponenti kienu ga irrangaw ma' sid il-kera biex il-kirja iddur fuqhom, izda c-cessjoni effettiva min ghand il-konvenuti ma saritx ghax dawk regghu lura mill-ftehim;

4 Ghalhekk l-esponenti ma kkawzaw l-ebda danni lill-konvenuti, izda kienu l-esponenti li sofrew danni kif jigi ppruvat fil-kawza;

5 Salv u impregudikat il-premess, imma ghall-fini tal-ispejjez tal-kontro-talba, il-bieb qadim ta' toilet zghir mhux talli ma jiswiex Lm500, izda l-valur, jekk ghandu, huwa negligibbli: "de minimis non curat lex atque praetor";

6 Ghalhekk it-talba rikonvenzjali ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-konvenuti Mazzitelli.

Rat in-nota tas-sottomissjonijiet tal-konvenuti pprezentata fil-13 ta' Frar 2002.

Rat in-nota tal-osservazzjoni tal-atturi pprezentata fit-22 ta' Frar 2002

Semghet ix-xhieda prodotti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensur tal-konvenut;

Rat id-dokumenti esebiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi l-kawza odjerna tinsab impernjata fuq l-iskrittura illi giet iffirmata bejn il-kontendenti fil-11 ta' Frar 1999 u li kienet tirrigwarda c-cessjoni tal-inkwilinat tal-fond li jinsab fi triq San Luqa, G'Mangia, u li f'dak iz-zmien kellu l-isem "Pins And Needles". Din l-iskrittura giet prezentata fl-atti

mmarkata bhala Dokument SF1 u tinsab esebita (a fol 14 sal- 15 tal-process).

F'dina l-iskrittura il-partijiet kienu ftehmu dwar ic-cessjoni tal-inkwilinat tal-fond "Pins And Needles" f'Triq Mimosa, G'Mangia, u dwar il-kondizzjonijiet kollha li kellhom jirregolaw din ic-cessjoni izda ma kinux ikkonkludew din ic-cessjoni u l-ftehim kien jirrigwarda biss akkordju preliminarji li kellha issir ic-cessjoni jekk ic-cessjonarji ikunu ottjenew self minghand il-Bank u li jkunu qablu mal-kundizzjonijiet li setgha jipponi fuqhom is-sid tal-fond Armando Drago. Fuq dan il-ftehim preliminarji giet imhalsa somma ta' Lm200 (mitejn lira Maltin) mill-atturi lill-konvenuti liema somma giet definita fl-istess ftehim bhala 'kapparra'.

M'hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt illi din l-iskrittura ma tikkostitwix effettivament ic-cessjoni izda l-kontestazzjoni tirrigwarda biss l-allegazzjoni tal-atturi illi isosntu illi l-ftehim ghandu jitqies bhala ftehim preliminarji ghac-cessjoni kontemplata u jghati lok ghad-danni waqt li l-konvenuti jsostnu illi l-ftehim preliminarji jistgha jsir biss validament in kontemplazzjoni tal-bejgh u mhux tac-cessjonijiet tad-drittijiet.

Huwa effettivament stabbilit illi l-Kodici Civili jitkellem biss dwar weghdiet bejn il-partijiet fl-Artikoli 1357 sa l-Artikoli 1360 u dana esklussivament in konnessjoni mal-kuntratt ta' bejgh, izda, ghalkemm fl-Artikoli li jirrigwardaw ic-cessjoni ta' krediti u jeddijiet ohra m'hemm l-ebda Artikolu li specifikatament jitkellem fuq il-weghda ta' cessjoni, dana ma fissirx illi weghda tali ma tistax issir validament bejn il-partijiet billi tali weghda mkien ma giet esklusa.

Ghalhekk weghda ta' cessjoni ta' inkwilinat setghat validament issir bejn il-partijiet b'dan pero illi mhux bil-fors illi r-regoli elenkati fl-Artikoli 1357 sal –Artikoli 1360 li jirrigwardaw il-bejgh ma humiex applikabbli.

Ghaldaqstant bil-ftehim imsemmi tal-11 ta' Frar 1999 mmarkat bhala dokument SF1 l-atturi kienu intrabtu illi

jakkwistaw l-inkwilinat tal-hanut hemm imsemmi u l-konvenuti kienu intrabtu illi icedu dan l-inkwilinat lill-atturi.

Mill-provi prodotti f'dan ir-rigward m'hemmx kontestazzjoni. Jirrizulta illi din ic-cessjoni kif prospettata bejn il-kontendenti ma sehhitx u infatti l-hanut gie cedut lill-terzi li illum jikruh dirrettament minghand is-sid.

Jirrizulta wkoll mill-provi prodotti illi c-cessjonarji, l-atturi, a bazi tal-ftehim imsemmi kienu ghamlu dak kollu minnhom rikjest; kienu gabu rikonoxximent taghhom bhala futuri inkwilini minghand is-sid u anke ottjenew is-self ipprospettat mill-Bank u dan kollu kien gie kkompletat sas-26 t' April 1999.

Jirrizulta wkoll illi l-konvenuti arbitrarjament kienu ddecidew illi ma jonorawx il-ftehim li kellhom mall-atturi w infatti cedew l-inkwilinat li kellhom favur taghhom lill-terza persuna. Jinghad li dan sar arbitrarjament peress illi ma kien hemm l-ebda terminu stipulat li fih l-atturi kienu obbligati illi jissodisfaw il-kundizzjonijiet tas-self u tar-rikonnoxximent.

Izda biex wiehed jista' jistabbilixxi jekk l-agir tal-konvenuti setghax jwassal biex jintitola lill-atturi li jirreklamaw xi danni li setghu sofrew, irid jigi ezaminat ukoll x'riedu jfissru l-partijiet bil-hlas tas-somma ta' Lm200 (mitejn lira Maltin) li sar fuq l-iskrittura. Din is-somma giet definita bhala 'kapparra' u ghalhekk irid jigi stabbilit x'hinhu s-sinifikat ordinarju ta' din il-kelma f'kuntratti simili.

Il-Kodici Civili jghamel riferenza ghall-'kapparra' fl-Artikolu 1359 fejn jiirrigwarda weghdiet ta' bejgh u jipprovdi li jekk f'weghda tkun giet moghtija 'kapparra' kull wahda mill-partijiet tista' terga lura mill-kuntratt; il-parti li tkun tghat il-kapparra billi titlef din il-kapparra w il-parti li tkun ircievita billi trodd darbtejn daqsa kemm il-darba ma jkunx hemm uzu xort'ohra dwar dak il-kuntratt partikolari li ghalih tkun giet moghtija l-kapparra.

Mid-deposizzjonijiet tal-kontendenti ma jirrizultax illi kien sar xi diskors partikolari dwar is-sinifikat effettiv tal-

pagament tas-somma ta’ Lm200 (mitejn lira Maltin). Izda jidher illi din is-somma giet imhallsa biex jigi rriservat favur l-atturi d-dritt li jiehdu l-inkwilinat u li kienu ntitolati illi jiehdu din is-somma lura jekk ma jkunux effettivament waslu biex jiftehmu mas-sid tal-fond jew mal-Bank dwar is-self.

Dan jimplika wkoll konsegwentement illi jekk ikun sar xi ftehim ma sid il-kera jew ikun sar is-self u l-atturi xorta wahda ma jaghddux biex jikkompletaw ic-cessjoni, ma kienux ikunu intitolati li jircievu rifuzjoni ta’ din is-somma. Min-naha l-ohra l-konvenuti kif issostni ukoll Julie Mazzitelli kienu bl-impressjoni illi kellha tigi rritornata s-somma ta’ Lm200 (mitejn lira Maltin) jekk l-atturi ma jirrangawx mal-Bank u n-negozju ma jsehhx.

Inoltre l-partijiet kienu specifici meta iddefinew il-hlas ta’ Lm200 (mitejn lira Maltin) bhala ‘kapparra’ w il-Qorti ma ssibx raguni ghaliex m’ghandiex issegwi l-insenjament tal-Qorti tal-Appell Civili fil-kawza fl-ismijiet “Natalina sive Nathalie Mifsud illum mart Stephen Ward vs John Mifsud” deciza fis-26 ta’ Gunju 1991 fejn gie ritenut illi meta s-somma mhallsa kella tintilef favur il-venditur f’kaz li l-kompratrici terga lura minn dan il-ftehim ghar-raguni valida, dan iffisser li din is-somma tqeghdet f’idejn il-venditur bhala kapparra, iktar u iktar meta l-istess hlas ikun sar, fi kliem l-istess partijiet, bhala kapparra.

Ghaldaqstant il-Qorti tichad it-talba attrici fejn tirrigwarda l-kundanna tal-konvenuti ghall-hlas tad-danni izda tilqa t-tieni talba ghar-rifuzjoni tas-somma ta’ Lm200 (mitejn lira Maltin) mhallsa fuq il-ftehim u inoltre tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu s-somma ulterjuri ta’ Lm200 (mitejn lira Maltin) lill-atturi ghas-saldu ta’ kull pretensjoni attrici billi jirrizulta li l-konvenuti kienu effettivament regghu lura mill-ftehim minghajr raguni valida.

Ghal dak li jirrigwarda t-talba rikonvenzjonali, ghalkemm jirrizulta li effettivament li l-atturi kienu hadu il-pussess ta’ bieb li kien jezisti fil-hanut in kwistjoni dana l-bieb kien gie rrilaxxat favur taghhom mill-istess konvenuti sabiex jigi riparat jew mibdul u baqa’ ma giex ritornat jew almenu

mibdul minhabba illi l-istess atturi qatt ma kienu jinghataw il-pussess tal-istess hanut sabiex jghamlu x-xoghlijiet necessarji.

Izda ghalkemm jidher illi l-konvenuti f'cirkostanzi ordinarji kienu jkunu intitolati illi jitolbu lura dan l-istess bieb, fil-kaz in ezami jirrizulta illi l-istess konvenuti illum m'ghandhom ebda jedd ulterjuri fuq il-hanut u l-attrezzi tieghu billi l-inkwilinat li kellhom gie cedut lill-terzi persuni rikonnoxxuti direttament mis-sid. Inoltre, mill-provi prodotti jirrizulta li l-istess bieb, illi qeghdin jippretendu lura l-konvenuti, ma kienx fi stat tajjeb u illum, wara li gie spezzjonat ghall-possibilita' ta' riparazzjonijiet, jirrizulta illi mhux fi stat li jigi rriparat u ghaldaqstant il-valur tieghu huwa negligibbli.

Ghaldaqstant tichad it-talba tal-konvenuti kif minnhom dedotta;

Bl-ispejjez tal-kawza kontra l-istess konvenuti."

L-atturi hassewhom aggravati b'din is-sentenza u minnha appellaw f'dawn it-termini:-

i. Kuntrarjament ghal dak ritenut mill-ewwel Qorti l-iskrittura tal-lokazzjoni konkjuza bejn il-partijiet kienet tammonta ghal cessjoni perfezzjonata tal-lokazzjoni, u mhux semplici promessa;
ii. Fl-iskrittura l-kelma 'kapparra' kellha tinftiehem akkont tal-ammont pattwit bhala rigal;
iii. Kellu jircievi applikabilita` d-dispost ta' l-Artikolu 1469, u mhux dak ta' l-Artikolu 1359, tal-Kodici Civili;
iv. F'kull kaz il-Qorti kellha taddotta l-principju ta' l-arrikkiment indebitu.

Il-qofol ta' dan l-appell u tal-gudizzju li jrid isir dwaru jiddependi mill-interpretazzjoni li trid tinghata lill-konvenzjoni bejn il-partijiet rakkjuza fl-iskritturi ta' bejniethom tal-11 ta' Frar 1999 (fol 14 u 15).

Kif taraha dina l-Qorti l-interpretazzjoni l-aktar korretta li temergi, anke minn qari superficjali tal-iskritturi, hi dik prospettata mill-Qorti ta' Isfel fis-sens li hawn si tratta

minn weghda ta' lokazzjoni u mhux minn ftehim konkjuz u perfezzjonat ta' cessjoni ta' affitt, kif hekk propagat mill-appellanti.

Dan huwa hekk desunt minn dawn ir-riflessjonijiet:-

(i) L-ewwel skrittura (fol 14) tikkontjeni speci ta' ricevuta fejn fiha gie dikjarat illi l-appellati rcevew il-hlas ta' kapparra. Ghalkemm ma kienx postha hemm, fiha jinghad ukoll illi l-ftehim kien kondizzjonat li jinhareg 'bank loan'.
(ii) It-tieni skrittura (fol 15) toffri indikazzjonijiet dwar appunti tal-ftehim koncernanti l-kondizzjonijiet tat-twellija. Ghal aktar minn darba fiha jinghad x'kellu jsir fl-intermedjat sad-data li fiha jsir l-att finali. Ghal darba ohra fiha jinghad li dak maqbul kien assoggettat ghal qbil tal-kondizzjonijiet li jigu mposti minn sid il-fond.

Ma ghandux ikun dubitat minn dak fuq ri-epilogat illi l-ftehim raggunt bejn il-kontraenti kien wiehed biss preparatorju u mhux ukoll, finali. F'dan is-sens ghalhekk l-ewwel Qorti iddefeniet ben tajjeb il-karattru guridiku tal-ftehim.

Fejn din il-Qorti, imbaghad, ma taqbelx mal-veduta tal-Qorti tal-ewwel grad hu fejn dik il-Qorti kompliet tirraguna illi mhux bilfors li r-regoli li jirrigwardaw il-bejgh ma humiex applikabbli ghall-kaz, una volta li l-weghda ta' cessjoni ta' lokazzjoni titqies wahda valida u li setghet issir.

Ibda biex il-gurisprudenza abbundanti tippreciza illi d-disposizzjonijiet tal-weghda ta' bejgh huma eccezzjonali u ma jistghux jigu estizi minn istitut ghall-iehor. Ara sentenza fl-ismijiet "**Joseph Bartolo –vs- Francis Cilia**", Appell Kummercjali, 24 ta' Marzu 1947, fejn ukoll si trattava minn cessjoni u twellija ta' hanut.

Fit-tieni lok ghandu jinghad illi l-istess disposizzjonijiet ma jirregolawx "*la promessa 'de contrahendo' in generale, ma solo la promessa di vendere*" – "**Felice –vs- Coppini**", Prim'Awla, Qorti Civili, 29 ta' Marzu 1898 a Vol XVI p227;

“**Zammit –vs- Pisani Demajo**”, Appell, 7 ta’ Mejju 1875 a Vol VII p405.

Din l-istess gurisprudenza irriteniet illi l-weghdiet biex wiehed jaffettwa certi kuntratti determinanti minn dejjem gew rikonoxxuti u ghalkemm f’certi kazijiet mhiex possibbli l-ezekuzzjoni specifika taghhom, f’hafna ohrajn pero dina l-ezekuzzjoni hi possibbli bhal ma huma promessa ta’ lokazzjoni, promessa ta’ transazzjoni u promessa ta’ cessjoni ta’ kreditu (“**Professur Dottor Isidoro Cassar –vs- Vittoria Zahra et**”, Appell Civili, 25 ta’ Novembru 1935; “**Luigi Mari –vs- Kan. Dun Giuseppe Mari et**” (Vol XXIX pII p1212).

Il-Qorti tal-Kummerc fil-kawza fl-ismijiet “**Bonello –vs- Azzopardi**”, 15 ta’ Gunju 1895 (Vol XV p194) espremiet ruhha dwar il-validita` u l-esegwibilita` ta’ promessi bhal dawn fit-termini segwenti:-

“*L’attore chiaramente deduce una promessa di futura cessione, e la dottrina distinse e la nostra giurisprudenza continua a distinguere non solo la vendita alla promessa di vendere, espressamente riconosciute dalla legge, ma in generale la promessa “de contrahendo” dal contratto che ne costituisce l’oggetto. La promessa puo` riunire tutti i requisiti necessari a generare un contratto preliminare nel suo genere perfetto ad obbligatorio, e puo quindi dare luogo alla condanna del debitore a prestare il promesso in forma specifica o al risarcimento di danni*.”

Fis-sens ta’ dawn l-istess principji d-decizjoni fl-ismijiet “**Carmelo Ciappara et –vs- Grazia Borg et**”, Appell Civili, 19 ta’ Mejju 1958.

Il-kaz taht konsiderazzjoni, kif gja fuq affermat, hu indiskutibilment ftehim “de inuendo contractu” bejn il-kontendenti fuq il-bazi ta’ promessa li giet miksura mill-appellati meta dawn, kif konfessat minn Julie Mazzittelli (fol 67), qabdu u wellew il-fond lil terzi.

Dan kollu hu konfermat mil-kondotta assunta mill-partijiet wara li kkonkludew il-ftehim. Hekk jirrizulta mill-provi illi l-

appellanti bdew jaghmlu xoghol ta’ refurbishment fil-fond, inizjaw bosta xoghlijiet, attivaw sew il-process biex jigi assikurat lilhom self mill-Bank u sahansitra ttrattaw ma’ Armando Drago sid il-fond li, kif koncess minnu, “kont dispost u fil-fatt irrikonoxxejthom bhala l-inkwilini l-godda” (fol 63). Ara fir-rigward deposizzjonijiet ta’ Simone Fiteni (fol 9), Marvic Naudi (fol 30), Hubert Caruana (fol 39) u George Pace (fol 38).

L-appellati eccepew illi ma jezistix il-kuncett ta’ ‘pre-contractual liability’. Huwa veru li dan il-kuncett ma nsibuhx kodifikat fil-ligijiet taghna, bhal ma jezistu f’ligijiet ta’ gurisdizzjonijiet ohra. Eppure din il-materja ma hijiex aljena ghall-Qrati taghna u fil-fatt giet trattata proprju f’materja koncernanti weghda ta’ lokazzjoni ta’ hanut. Dan b’applikazzjoni ta’ dawk in-nozzjonijiet ta’ dritt traccjati fid-decizjonijiet li ghalihom gja saret referenza. Dan jemergi tant car mill-ezami tas-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell, Sede Kummerc, tas-26 ta’ Novembru 1971 fil-kawza fl-ismijiet “**John Pullen pro et noe –vs- Manfred Gunter Matysik et**”.

Fiha, kif bhal f’dan il-kaz, irrizulta vjolazzjoni tal-weghda kkuntrattata u lezjoni tad-drittijiet tal-atturi. Ghal dawk li huma danni gie kemm rimarkat illi “*it is clear that at law these are those flowing from the breach by defendant of his obligation arising from a valid agreement ‘de inuendo contractu’.*”

Fiha wkoll gie affermat il-hsieb tal-ewwel Qorti, kwalifkat fis-sens illi “*the damaged to which plaintiffs are entitled are, however, to be restricted to the actual losses they incurred up to the time that the negotiations broke down whether they consist in actual expenses incurred or depreciation of material or otherwise but are not to include any profits which they would have derived from the concession of the boutique as in that way they would be benefitting from an obligation which never came into existence*.”

Konsiderat dan kollu din il-Qorti ma taqbelx mal-konkluzjoni raggunta mill-ewwel Qorti ghal dik li hi htija u

responsabilita` ghad-danni naxxenti anke f'dan l-kaz mill-ksur lampanti da parte tal-appellati tal-weghda li huma taw lill-appellanti. Dan hu hekk konsonu mal-principji stabbiliti akkolti mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna. F'dan is-sens ghalhekk ser tghaddi biex tilqa' l-appell interpost.

Ghal dawk li huma rjus tad-danni pretizi jkun opportun jekk il-materja dwarhom tigi approfondita ahjar, anke ghaliex, ghalkemm sar elenku ta' uhud minnhom fil-korp tar-rikors ta' l-appell, ma jidherx li dawn ikopru d-danni kollha. Tant li l-istess appellanti jsemmu illi huma ghamlu spejjez ukoll ghall-ghamara, madum, covers tat-travi u l-bank (counter). Ikun necessarju ghalhekk li dawn jigu investigati ahjar mill-ewwel Qorti.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell interpost fis-sens li qed tirrevoka d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti fejn din cahdet it-talba tal-appellanti ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni.

Inoltre filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza li permezz taghha laqghet it-talba ghar-rifuzjoni tas-somma ta' mitejn lira Maltija (Lm200) imhallsa mill-appellanti fuq il-ftehim, tirrimetti l-atti processwali lill-ewwel Qorti ghad-determinazzjoni u likwidazzjoni tad-danni pretizi mill-atturi appellanti.

L-ispejjez s'issa nkorsi taz-zewg istanzi ghandhom ibatuhom il-konvenuti appellati.

Onor. Imhallef Philip Sciberras LL.D.

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