MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 328/1993/1

**Joseph Aquilina, Antonio Aquilina, Luigi Aquilina, Paul Aquilina, Carmelo Aquilina, Victor Aquilina, Emanuel Aquilina, Angiolina Bugeja f'isimha propju u bhala prokuratrici tal-assenti Anna Gannon u Joseph Cassar, Emanuel Cassar, Carmelo Cassar, l-Avukat Dottor Philip Bianchi bhala prokuratur specjali tal-assenti Emanuel Cassar, l-Avukat Dottor Philip Attard Montalto ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' B. Tagliaferro and Sons Ltd., Adelaide Montebello, John Xuereb, l-Avukat Dottor Anthony Rutter Giappone bhala kuratur tal-wirt gjacenti ta' Godfredo Schembri Adami nominat b'digriet tas-Sekond'Awla tal-Qorti Civili numru 827/86, Miriam mart Maurice Debono, il-Professur Frederick Fenech, l-Avukat Dottor Joseph Fenech, it-Tabib Dottor Albert Fenech, Dottor Carmelo Cassar, Laura sive Orade mart Anthony Galea, Joseph Farrugia, Saviour Farrugia, Rose mart Anthony Sammut, Bernard Farrugia, Rita Spiteri, Alfred Gatt, Maria armla ta' Joseph Massa,**

**Carmen mart Victor Debono, Joan Gatt, Mimi Pownall, Jessie mart William Harrington, Inez sive Agnes mart John Cassar, Carmelo Bezzina, Anthony Bezzina, Sylvia mart Graeme Langley, Joyce mart Clyde Barnes, Edwin Bezzina, Joseph Bezzina, Mary Theuma, Frank Bezzina, Peter bezzina, Brian Bezzina, Jeffrey Bezzina, Anthony Bezzina, Joseph Bezzina, Ronald Bezzina, Edward Bezzina, Christopher Bezzina, Rose Mary Bezzina, Rita armla ta' Gerardu Bezzina, William Bezzina, Teresa mart Nazzareno Saliba, Melita mart Terence Sharrock, Salvina mart Joseph Theuma, Josephine mart Harry Camilleri, Carmela Grima, Jospeh Bezzina, Alfreda mart Andrew Galea, Joseph Bezzina, Rita mart Carmelo Bartolo, Mary sive May Bezzina, Alfreda mart Mario Pulis, Polly sive Pauline mart Amabile Farrugia, Doris sive Dolores armla ta' Grazio Busuttil, Salvina mart Maurice Cassar, Carmen mart Anthony Caruana, Anthony Bezzina u l-avukat Dottor Philip Bianchi bhala amministratur nominat b'digriet tas-Sekond'Awla tal-Qorti Civili numru 757/78**

**vs**

**Alfred Ellul**

**Il-Qorti;**

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fit-22 ta' Marzu, 1993, li in forza taghha wara li ppremettew:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fondi 53 u 54 Victory Street, Hamrun amministrati mill-Avukat Dr. Philip Bianchi nominat mis-Sekond'Awla tal-Qorti Civili b'digriet numru 757/78 u bil-kunsens tal-istess atturi;

2. Illi fi Frar 1991 l-inkwilin tal-fond 54 Victory Street, Hamrun, Amante Micallef cioe missier il-mara tal-konvenut Alfred Ellul, flimkien mal-istess Alfred Ellul, avvicinaw lill-amministratur Dr. Philip Bianchi u filwaqt li

ndikwalu li l-fond kien fih hsarat strutturali konsiderevoli, talbuh li jdawwar l-inkwilinat tal-fond fuq il-konvenut b'dan li l-konvenut ikun obbligat li jirripara a spejjez tieghu l-hsarat kollha;

3. Illi l-amministratur Dr. Philip Bianchi dehrlu li jkun ta' vantagg li jaccetta din il-proposta u fil-fatt ghadda l-inkwilinat tal-fond 54, Victory Street, Hamrun lill-konvenut;

4. Illi fi Frar 1992 l-istess konvenut rega' avvicina lil Dr. Philip Bianchi flimkien mal-inkwilin tal-fond adjacenti, 53, Victory Street, Hamrun, Groeg Vella, u talab li anke l-inkwilinat ta' dan il-fond adjacenti jigu mghoddija lill-konvenut bil-kondizzjoni li l-istess konvenut jirripara a spejjez tieghu l-hsarat li gew minnu stess deskritti bhala konsiderevoli u ta' natura strutturali;

5. Illi ghal darba ohra l-amministratur Dr. Philip Bianchi dehrlu li jkun ta' vantagg ghall-amministrazzjoni li tigi accettata din il-proposta u fil-fatt ghadda l-inkwilinat tal-fond 53, Victory Street, Hamrun lill-konvenut b'dan li l-konvenut kellu jipproduci certifikat ta' perit arkitett dwar il-hsarat li l-konvenut kien qed jallega li fih il-fond;

6. Illi l-konvenut baqa' qatt ma ipproducat l-imsemmi certifikat tant li l-amministratur Dr. Philip Bianchi thasseb hazin u inkariga lill-Perit Arkitett David Pace biex jispezzjona l-fondi 53 u 54, Victory Street, Hamrun sabiex jirrelatalu dwar il-hsarat strutturali allegati;

7. Illi minn din ir-relazzjoni irrizulta li l-fondi ma kellhom ebda hsarat strutturali jew partijiet perikolanti kif kien iddikjara l-konvenut;

8. Illi kwindi l-kunsens tal-amministratur Dr. Philip Bianchi sabiex jikkoncedi l-inkwilinat taz-zewg fondi lill-konvenut gie minghandu karpit bi frodi evidenti;

9. Illi wkoll dan l-agir tal-konvenut irreka danni lill-atturi kif jigi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;

Ghalhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-kirjiet tal-fondi 53 u 54, Victory Street, Hamrun, jew liema wiehed minnhom, huma nulli u minghajr effett stante li saru bi frodi fil-konfront tal-amministratur Dr. Philip Bianchi u fil-konfront tal-atturi;
(2) tordna kwindi lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat, jizgombra mill-fondi 53 u 54 Victory Street, Hamrun;
(3) tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni fil-konfront tal-atturi;

B'riserva tal-azzjoni ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenut li biha ecepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondanti fil-fatt fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi, peress li l-ebda wahda mill-kirjiet msemmija mill-atturi ma saret b'qerq ta' hadd, u ghalhekk huma validi u vinkolanti;

2. Illi, inoltre dan u bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti agixxa kostantement in buona fede fil-waqtijiet kollha rilevanti, u qatt ma kellu xi ghamla ta' lment mil-lokatur;

3. Illi, l-eccipjenti ipprova ghadd ta' drabi jibda l-esekuzzjoni tax-xogholijiet tat-tibdil tas-soqfa, imma nzamm milli jaghmel dan minn wahda mill-istess atturi, kif ghandu jigi ppruvat;

4. Illi, fi kwalunkwe kaz, din il-Qorti m'hijiex kompetenti li tiehu konjizzjoni tat-tieni talba attrici, billi, trattandosi ta' kirja fil-fasi ta' rilokazzjoni, huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu l-gurisdizzjoni esklussiva f'tali rigward;

5. Salvi eccezzjonijiet ohrajn.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentalt tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-14 ta' Frar, 1994, li in forza tieghu gie nominat bhala Perit Tekniku l-AIC Frederick Doublet biex jirrelata dwar l-istat attwali tal-fondi in kwistjoni;

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Perit Tekniku u d-dokumenti li gew ippresentati quddiemu;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku minnu ppresentat fit-8 ta' April, 2002, u debitament minnu mahluf waqt l-udjenza tal-14 ta' Gunju, 2002;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Hadet konjizzjoni tal-affidavits prodotti mill-atturi;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza, l-atturi huma l-proprietarji ta' zewg fondi numri 53 u 54, Victory Street, Hamrun, amministrati mill-Avukat Dottor Philip Bianchi, li kien gie mahtur f'din il-kariga mill-Onorabbli Sekond Awla ta' din il-Qorti b'digriet numru 757/78. Id-dhul minn din l-amministrazzjoni ma jidhirx li kienet wahda kbira, tant li meta l-amministratur gie rinfaccjat mill-inkwilini tal-fondi biex jaghmel certu xoghol ta' tiswija, kien konfondut u, ghalhekk, meta l-konvenut, li kien jigi r-ragel tat-tifla tal-inkwilin tal-fond numru 54, avvicinah bil-proposta li jkun lest jaghmel ix-xogholijiet kollha a spejjez tieghu, basta l-kirja ddur fuqu, l-amministratur hataf l-okkazzjoni u, bil-kunsens tal-attwali inkwilin, dawwar il-kirja tal-fond 54 fuq isem il-konvenut, bil-patt li dan ihallas hu ghall-kull tiswija strutturali li kellu bzonn il-fond. L-istess gara bil-fond numru 53. L-amministratur gie wkoll avzat li dan il-fond kien jihtieglu spejjez kbar, u meta l-konvenut avvicinah bl-istess

proposta, l-amministratur, bil-kunsens ukoll tal-inkwilin ta' dan il-fond, dawwar il-kirja ghal-fuq isem il-konvenut taht l-istess kundizzjoni.

Sussegwentement, l-atturi proprietarji ta' dawn il-fondi, dahlillhom suspett li l-konvenut kien dahaq bl-amministratur, u avvicinaw lill-amministratur fejn staqsewh jekk hu kienx ivverifika li l-fondi, fil-fatt, kellhom bzonn spiza ta' riparazzjoni. L-amministratur, ghalhekk, inkariga lill-AIC David Pace biex jezamina dawn iz-zewg fondi u jirrelata dwar l-istat taghhom. Il-Perit Pace iccertifika li l-fondi in kwistjoni, fil-fatt, kellhom bzonn xi tiswijiet, izda ma deherlux li l-ispiza kellu tkun daqstant kbira kemm kien pengiha l-konvenut. L-atturi sidien u l-amministratur, allura, hassew ruhhom ingannati u ressqu din il-kawza biex ihassru l-ftehim milhuq mal-konvenut u dan fuq bazi ta' qerq.

L-azzjoni attrici hi bazata fuq l-artikolu 1212 tal-Kodici Civili li tiddisponi li, "Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi wahda mill-kundizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa', jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu suggettt ghar-rexxissjoni". L-artikolu 966(b) tal-istess Kodici Civili jghid li l-kunsens ta' dak illi jobbliga ruhu huwa wiehed mir-rekwiziti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, u dan il-kunsens jigi newtralizzat f'kaz li jkun vizjat b'qerq. L-artikolu 981 tal-Kodici Civili jiddisponi, fil-fatt, li "L-eghmil doluz huwa motiv ta' nullita' tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kienetx tikkuntratta". Is-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu jiddisponi, imbaghad, li l-eghmil dolus ma jistax ikun prezunt, imma ghandu jigi ppruvat.

L-elementi tad-dolus huma ben definiti fil-gurisprudenza u fid-duttrina. Biex ikun hemm id-dolo jridu jikonkorru erba' elementi, li huma (a) l-intenzjoni li jqarraq da parti tal-parti l-ohra; (b) l-eghmil doluz irid ikun gravi; (c) id-dolo trid tkun determinanti biex gie iffirmat il-kuntratt; u (d) id-dolo irid ikun sehh bill-partecipazzjoni, attiva jew passiva, tal-parti l-ohra.

Dwar l-ewwel element, jehtieg li l-frodi jigi dejjem pruvat, u frodi "*in re ipsa*", li kien accettat fid-dritt Ruman, m'ghadux aktar parti mis-sistema taghna. Il-frodi tista' tigi pruvata bi kwalunkwe mezz li tippermetti l-ligi, izda dik il-prova trid tirrizulta b'mod car u cert, u ma tistax tigi prezunta.

It-tieni element irid li min ikun vittma ta' frodi juri li l-ingann uzat kien ta' certu gravita'. Il-ligi trid tipprotegi l-kunsens ta' dak li jkun, pero', ma tridx lanqas tasal li thassar kuntratt b'rizultat ta' kredulita' zejda da parti tal-vittma (ara Giorgi, "Teoria Delle_Obbligazzione", Vol. IV pagna 127). Certi suggerimenti, insistenzi u attenzjoni zejda da parti ta' dak li jkun irid jikkuntratta, ghalkemm mhux inkoraggjati, huma accettati, u wiehed ghandu joqghod hu attent li ma jaqax vittma ghal dawn it-*tricks*. Il-gurista Ricci ("Istituzioni di Diritto Civile"), jghid li l-maneggi wzati "*deve consistere in quelle arti, maneggi o manovre che escono fuori dalla cerchia delle astuzie solite ad usarsi da tutti i contraenti*". Ir-ragiri wzati ghandhom ikunu ta' certa gravita u certi inazzetezzi ma jwasslux ghat-thassir tal-kuntratt (ara "Elaida vs FXB Ltd", deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-7 ta' Dicembru, 1998).

Din il-Qorti qed itul fuq dan l-element ghax tqies li hu importanti (u fatali) ghat-tesi attrici. Il-Qorti thoss li l-amministratur ghaggel wisq meta accetta li jdawwar il-kirjiet fuq il-konvenut fuq il-kelma tieghu biss. Fil-fatt mill-istqarrija tieghu stess (ara fol. 25 tal-process), jidher li dawwar il-kirja tal-fond numru 54 qabel mal-konvenut gablu c-certifikat tal-Perit Grech, u l-istess accetta li jaghmel dwar il-fond numru 53. Mhux hekk biss, imma accetta li jaghmel dan minghajr ma hu stess ivverifika l-entita' tal-hsara jew personalment jew permezz ta' Perit mqabbad minnu. Kien biss wara li dawwar il-kirjiet, u fuq insistenza tal-atturi sidien, li l-amministratur inkariga lill-Perit David Pace biex jaghmillu rapport - dan kien tard wisq, ghax il-ftehim kien gia sar.

It-talba li saret mill-konvenut (li jsewwi l-hsara hu basta l-kera iddur fuqu) kellha, ghall-amministratur tidher mill-bidu li kellha tigi verifikata, ghax *tricks* bhal dawn u simili,

gieli jirrikorru ghalihom inkwilini biex jippruvaw jiehdu xi vantagg.

Interessanti l-kawza fl-ismijiet "Cauchi vs Borg et" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta' Gunju, 1992. Dik kienet kawza bil-fatti jixbhu ftit il-fatti ta' din il-kawza. L-inkwilina ta' post f'tas-Sliema, avvicinat lis-sid u qaltlu li jekk hu ma jaccettax li bieghla l-post bil-prezz ta' Lm2,500, hi kienet mhux biss ser idahhal lin-neputija toqghod maghha (bil-konsegwenza li din, wara l-mewt tal-inkwilina, tiret il-lokazzjoni), izda kienet se tfittxu biex jghamlilha certi tiswijiet fil-fond. Is-sid meta sema' dan, u fid-dawl tal-fatt li l-kera kienet ta Lm28 fis-sena biss, accetta li jittrasferilha l-fond bill-prezz li riedet. Wara sar jaf, mhux biss li n-neptuija ma kellhiex hsieb u ma riedetx tmur toqghod maz-zija, izda li l-inkwilina riedet tixtri l-post biex tbieghu bi qliegh, kif fil-fatt ghamlet tlett ijiem wara li kienet xtratu minghand is-sid. Is-sid talab li jirrexxindi l-bejgh ghax qal li kien gie ingannat. L-Onorabbli Qorti tal-Appell, pero', ma accettatx it-talba tieghu fuq l-argument li l-maneggi li uzat l-inkwilina ma kienux gravi bizzejjed, u s-sid kien *naïve* izzejjed meta accetta kull ma qaltlu l-inkwilina.

Dil il-Qorti taqbel ma' din it-tezi. L-amministratur, fil-kaz in ezami, ma kellux jaqbad u jdawwar il-kirjiet qabel ma jivverifika ghas-sodisfazzjoni tieghu dak li kien qed jintqal lilu. Hu kellu responsabbilta' lejn is-sidien li, tal-anqas igib stima indipendenti tal-hsarat li kien hemm biex ikun jista' jiggustifika l-komportament tieghu.

Il-Qorti tixtieq tirrimarka wkoll li lanqas ma hu daqshekk definit li l-konvenut inganna lill-amministratur. Forsi esagera xi ftit, izda ma jistax jinghad li l-fondi in kwistjoni ma kienux fi htiega ta' tiswija. Mir-rapport tal-Perit Tekniku jidher li l-fondi, anke ghaliex fil-fondi kien sar xi xoghol bla permess, ghandhom bzonn tiswija relattivament qawwija biex jergghu jigu ripristinati fi stat tajjeb. Jista' jkun illi anke kieku l-amministratur kien jaf l-fatturi dwar l-istat tal-fondi, kien xorta wahda jagixxi kif agixxa, u dan ghax id-deskrizzjoni tal-fondi li ta l-Perit Tekniku ma jindikawx li dawn setghu jibqghu f'dak l-istat. L-atturi sidien, forsi,

kienu jkunu kuntenti jekk il-hsarat jissewwew jew jitraqqu, izda min ried joqghod fihom, deherlu li ghandu jaghmel spiza darba u sew biex ibiddel fejn hemm hsara. Din il-Qorti ma iccanfrux li, qabel ma jidhol ghal-spiza bhal dik, jara li jkollu l-kirja fuq ismu. Il-Qorti, ma tarax, fi kliem iehor, li l-konvenut ried jinganna, imma aktar ried iserrah mohhu qabel ma jaghmel spiza kbira. Inzerta li sab l-amministratur f'vena li ma joqghodx jindaga, u irnexxielu, allura, jiehu dak li ried bi ftit tahbit.

Minghajr ma tidhol fl-elementi l-ohra tad-dolo, din il-Qorti, ghalhekk, issib li l-atturi ma irnexxielhomx jippruvaw id-dolo u dan peress li zgur, l-ewwel zewg elementi mehtiega ghal-frodi ma gewx pruvati; cioe', ma giex ppruvat l-ingann u l-intenzjoni *fraudolenti* da parti tal-konvenut, u lanqas ma gie muri li gew uzati xi raggiri u maneggi hekk gravi li jostakolaw il-formazzjoni tal-kunsens.

Din il-Qorti mhux se tidhol fil-kwistjoni dwar jekk il-konvenut ghamilx sew li nifed iz-zewg fondi jew dwar jekk ottemperax ruhu mal-obbligu li assuma u ghamel it-tibdiliet kollha li kellu jaghmel, ghax dawn ma jiffurmawx il-meritu ta' din il-kawza. Din il-kawza hi intiza biss ghat-thassir tal-kirjiet favur il-konvenut, u din it-talba principali m'ghandhiex, fil-fehma ta' din il-Qorti, tigi milqugha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghhom.

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