MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
EDWINA GRIMA

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2003

Talba Numru. 1489/2002

James u Vanessa Pawney

vs

Tarcisio u Rose Sultana

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fis-17 ta’ Gunju, 2002, fejn intalab li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu lill-atturi s-somma ta’ elf erbgha mija u sebgha u sebghin lira Maltin (Lm1477) rappresentanti danni sofferti mill-atturi minhabba l-qerq tal-konvenuti, meta fil-25 ta’ Marzu 2002, il-partijiet ghamlu konvenju li fih il-konvenut obbliga ruhu li jikkoncedi b’titolu ta’ lokazzjoni fond fil-Belt Valletta ghal bejgh ta’ pastizzi u pastry, meta l-istess konvenut kien jaf illi huwa ma kienx is-sid tal-fond in kwistjoni u lanqas ma kellu d-dritt li jissulloka dan l-istess fond. Illi fil-frattemp, l-atturi ghamlu diversi spejjez in konnessjoni ghal-ftuh ta’ din il-pastizzerija.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet mid-data tal-prezentata ta’ l-avviz kontra l-konvenuti.

Ra r-risposta tal-konvenuti li permezz taggha huwa eccepixxa:

1. illi l-konvenju tal-25 ta’ Marzu 2002 skada u per konsegwenza l-partijiet qeghdin fil-posizzjoni kif kienu qabel ma sar il-konvenju, u cioe’ minghajr ebda drittijiet u obbligi reciproci.

2. illi minghajr pregudizzju ghall-premess l-ispejjez li ghamlu l-atturi fl-imsemmi fond saru kontra l-volonta’ espressa tal-konvenut Tarcisio Sultana li kien gharraf lill-atturi sabiex ma jidhlu fl-ebda spejjez matul it-terminu tal-konvenju.

3. illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-terminu tal-konvenju huwa zmien ta’ accertament li fih il-partijiet u b’mod partikolari l-kompratur jista’ jivverifika li dak li kien qed jigi lilu garantit mill-venditur kien realment ser jigi lilu moghti fuq l-att definittiv, u ghalhekk l-ispejjez li dahhlu fihom l-atturi dahlu fihom minn jeddhom qabel ma ghamlu l-verifiki necessarji. Infatti m’hemm l-ebda klawsola fil-konvenju li tindika li l-atturi setghu jidhlu fi spejjez matul it-terminu tal-konvenju.

Sema' x-xhieda tal-kontendenti, tan-Nutar George Cassar, Paul Spiteri, u ta’ Vince Cini.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esibiti u cioe’ Dokument A konsistenti fil-konvenju ffirmat bejn il-partijiet tal-25 ta’ Marzu 2002, Dokumenti JP1, ricevuta ta’ prezz ta’ vann Omni Estate, Dokument JP2, ricevuta ta’ prezz ta’ *gastronomic robot gran gourmet*, Dokument JP3, depozitu fuq *bottle counter u freezer*, Dokument JP4, ricevuta ta’ prezz ta’ *pastry roller*, Dokument JP5, ricevuta ghal spejjez notarili u Dokument JP6, ricevuta ghal spejjez professjonali in konnessjoni mas-self tal-bank u Dokument JP7, is-*sanction letter* mahruga mill-HSBC Bank Malta plc.

Ra l-eccezzjoni ulterjuri mressqa mill-konvenuti fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2002 li permezz taghha huma ecceppew illi l-atturi ma ghandhomx dritt ghad-danni illi huma qeghdin jirreklamaw abbazi tad-Dokumenti JP1, JP2, JP3 u JP4 u dana stante illi l-oggetti msemmija f'dawn id-dokumenti baqghu fil-pussess taghhom u ma gewx depozitati taht l-Awtorita' tal-Qorti.

Ikkunsidra:

Illi fil-25 ta' April 2002, il-kontendenti kienu ressqu sabiex jiffirmaw konvenju bejniethom fejn il-konvenuti obbligaw irwiehom li jikkoncedu lill-atturi pastizzerija fi Triq San Pawl, il-Belt b'titolu ta' lokazzjoni. Fl-imsemmija skrittura l-konvenuti gew indikati bhala sidien tal-fond li kellu jinghata b'kera lill-atturi u dana wara li n-Nutar George Cassar li kien qieghed jirredigi din l-iskrittura vverifika dan il-fatt mal-konvenuti. Fil-fatt il-konvenut Sultana kien stqarr illi l-post kien ta' martu li kien thalla lilha b'wirt.

Din il-lokazzjoni kellha ssir bil-kundizzjoni illi l-atturi jottjenu self minn ghand il-bank sabiex jaghmlu tajjeb ghal prezz li kien ser jithallas lill-konvenuti ma' l-att finali tal-lokazzjoni. Kien minhabba f'dan il-fatt illi l-att tal-lokazzjoni ma kienx sar immedjatament. Matul il-perijodu operattiv tal-konvenju l-atturi kienu saru jafu illi dan il-fond ma kienx proprjeta' tal-konvenuti izda illi l-istess konvenut kien qieghed jokkupah b'titolu ta' kera u ghalhekk kien biss inkwilin. Minhabba f'dan il-fatt lanqas il-permess tal-hanut ma seta' idur fuq l-attur. Kien hawnhekk illi l-atturi ddikjaraw l-intenzjoni taghhom illi ma jiffirmawx l-att finali u dana peress illi ghalkemm il-konvenut kien wieghdhom li ser jirranga kollox, huwa baqa' ma ghamilx dan. Minhabba f'din ir-raguni kien sar *stop payment* tac-cekk ta' Lm1000 li kien thallas lill-konvenut bhala depozitu mal-konvenju. Dana sar fit-18 ta' April 2002. (ara Dokument PS1 a fol.43 tal-process)

Min-naha tieghu l-attur ighid illi f'dan il-perijodu, huwa ta n-*notice* fil-post tax-xoghol tieghu u l-konvenut beda jaghtih pariri kif kellu jmexxi l-hanut u kien anke issugerielu biex jibqa' jordna l-affarijiet sabiex jarma l-

hanut sabiex meta ssir l-iskrittura tal-lokazzjoni l-hanut ma jinghalaqx u jibqa' jopera.

L-attur ghalhekk kien anke ordna l-*aluminium* u xi attrezzatura ohra ghal hanut kif jirrizulta mir-ricevuti esibiti minnu a fol. 18 et. seq. tal-process., oltre l-ispejjez notarili u bankarji in konnessjoni mas-self. B'kollox huwa jghid li sofra danni ammontanti ghal Lm1480.72. L-attur inoltre jghid illi l-attrezzatura illi huwa kien xtara illum ghadhom fil-pussess tieghu. L-attur kien xtara din l-attrezzatura peress illi l-ghodda li kien hemm fil-hanut kienet antika u hu xtaq jaqleb ghal modern. Dan id-diskors kien anke qalu lill-lavrant tal-konvenut Vince Cini, li jikkonferma illi l-attrezzatura fil-hanut kienet ilha hemm 'il fuq minn tletin sena.

Il-konvenut min-naha l-ohra, jikkontendi illi fl-ebda mument ma kien ftiehem ma' l-attur illi kellu jibda' jaghmel xi tiswijiet jew miljoramenti fil-post u lanqas ma kien tkellem mieghu rigward xiri ta' attrezzatura ghal hanut. Jichad fil-fatt illi kien jaf li l-attur kien qieghed jixtri din l-attrezzatura u jikkontendi illi ma kienx hemm ghalfejn tinxtara din l-attrezzatura ghaliex il-hanut kien armat. Huwa anzi kien ta parir lill-attur sabiex qabel ma jigi ffirmat l-att finali huwa ma jidhol fl-ebda spiza. Jikkonferma illi l-makkinarju li xtara l-attur ghal hanut qatt ma kienu fil-pussess tieghu u lanqas ma jinstabu fil-hanut. Il-konvenut baqa' jopera l-hanut wara li gie ffirmat il-konvenju u l-attur kien imur hemmhekk sabiex il-lavrant tieghu Vince Cini irawwmu fil-mistjier.

Fix-xhieda tieghu, l-konvenut madanakollu jikkonferma illi huwa ma huwiex sid il-hanut, izda li dan qieghed f'idejh bil-kera. Ighid madanakollu illi kien bi hsiebu jixtrih u kien ghalhekk illi lill-attur ma kienx infurmah illi l-hanut ma kienx proprjeta' tieghu. Izda l-bejgh kien sfratta peress illi sid il-hanut kien imsiefer u hu ma setax jaghmel kuntatt mieghu.

Ikkunsidra:

Illi ma hemmx dubbju illi l-konvenut Tracisio Sultana agixxa in *mala fede* meta gie ffirmat il-konvenju bejn il-partijiet stante illi dana jirrizulta *ex admissis* mix-xhieda tieghu stess. Huwa kien jaf meta gie ffirmat il-konvenju illi l-hanut ma kienx proprjeta' tieghu, izda kien mikri biss lilu, izda ghogbu jostor dan il-fatt mill-atturi. Dana peress illi huwa kien bi hsiebu jixtri dan il-hanut minn ghand is-sid, haga li finalment ma mmaterjalizzatx ruhha. Illi ghalhekk huwa ntrabat u obbliga ruhu li jaghti lill-atturi dak illi fil-fatt ma kellux dritt jaghmel. Ta' dan il-fatt huwa kien ben konxju, tant hu hekk illi fil-konvenju illi huwa ffirma l-konvenuti gew indikati bhala "is-sidien".

L-ewwel eccezzjoni:

Illi l-konvenuti jecepixxu preliminarjament illi gialadarba l-konvenju skada, l-partijiet irrivertew ghall-*istatus quo ante* u li ghalhekk huma ma huma obbligati bl-ebda mod fil-konfront ta' l-atturi. Illi fl-ewwel lok jigi rilevat illi l-iskrittura ffirmata bejn il-kontendenti fil-25 ta' Marzu 2002 ghandha inkorporati fiha zewg tipi ta' negozji guridici – principalment il-wieghda tal-kirja u sussidjarjament il-weghda tal-bejgh ta' l-oggetti mobbli li jinsabu fil-hanut. Illi ghalhekk il-konvenuti qeghdin jinvokaw l-applikabbilita' ta' l-artikoli 1357 tal-Kodici Civili u dana fir-rigward tat-talba attrici.

Illi l-attur kif diga gie sottolinjat qieghed jitlob id-danni *ex contractu* naxxenti mill-*mala fede* tal-konvenuti u jorbot it-talba tieghu ghad-danni mal-weghda maghmula sabiex jinghata l-hanut tal-pastizzi bil-kera minn ghand il-konvenut. Illi l-applikazzjoni ta' l-artikolu 1357 hija strettament konnessa mal-weghda ta' bejgh/xiri u ghalhekk sabiex izomm fermi l-obbligazzjonijiet u d-drittijiet reciproci assunti permezz ta' dik il-weghda, l-atturi necessarjament kellhom isegwu dak dettat fl-imsemmi artikolu tal-ligi.

Izda l-atturi permezz tal-presenti azzjoni ma humiex qeghdin jitolbu danni b'konsegwenza ta' l-inadempjenza da parti tal-konvenuti tal-weghda taghhom illi jbieghu l-oggetti li jinstabu fil-fond, izda danni naxxenti mill-inadempjenza tal-konvenuti b'konsegwenza tal-*mala fede*

taghhom in konnessjoni mal-ghotja tal-hanut tal-pasitizzi bil-kera.

Illi t-Tribunal ma jistax jaqbel ma' din l-eccezzjoni tal-konvenuti u dana peress illi hawnhekk si tratta ta' kawza ta' danni u mhux ta' esekuzzjoni ta' kuntratt. L-atturi qeghdin jitolbu d-danni naxxenti mill-*mala fede* tal-konvenuti li ghalhekk jaghti lok ghar-risarciment tad-danni konsegwenzjali minhabba dan l-agir. Ovvjament gialdarba l-ftehim ta' lokazzjoni ma setax isir b'konsegwenza ta' l-agir tal-konvenuti, l-atturi ma kellhom l-ebda interess jinterpellaw lill-konvenuti jersqu ghal bejgh ta' l-oggetti mobbli ai termini ta' l-artikolu 1357 stante illi huma ma kellhom l-ebda interess jakkwistaw l-istess u lanqas kienu ser isofru xi danni minhabba l-fatt illi l-konvenuti kienu ser jonqsu milli jeffettwaw dak il-bejgh, gialdarba l-konvenuti ma kenux f'posizzjoni jikkoncedulhom il-hanut bil-kera kif kien imwieghed.

Illi ghal dawn il-motivi din l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda.

It-tieni eccezzjoni

Illi l-konvenuti jikkontendu illi l-atturi ghamlu spejjez fil-fond kontra l-volonta' tal-konvenut Tarcisio Sultana, li kien gharraf lill-atturi sabiex ma jaghmlux spejjez matul il-perijodu operattiv tal-konvenju. Illi t-Tribunal ma iqiesx ix-xhieda tal-konvenut verosimili f'dan ir-rigward. Illi diga rajna kif il-konvenut kien wasal biex jinganna lill-atturi rigward it-titolu tieghu ta' dan il-fond u ghalhekk ma jistax jitwemmen illi huwa kien ser joqghod lura milli jkompli jhajjar lill-attur fil-gestjoni tal-hanut. Fuq kollox il-konvenut stess u anke x-xhud prodott minnu Vince Cini jghidu illi l-attur beda jmur fil-hanut sabiex jitrawwem fil-mistjier u dana sabiex meta huwa jiehu l-hanut f'idejh dana jibqa' miftuh u ma jkollux jinghalaq ghal xi zmien u dana bi ftehim bejniethom (ara xhieda tal-konvenut a fol.49). Illi ghalhekk ma taghmilx sens imbaghad l-affermazzjoni tal-konvenut illi huwa kien tah xi parir biex ma jaghmilx spejjez qabel ma jsir l-att finali u li lanqas ma kien jaf illi l-attur kien qieghed jixtri l-attrezzatura, meta sahansitra l-

lavrant tieghu jistqarr illi kien jaf b'dan il-fatt. Illi ghalhekk din it-tieni eccezzjoni wkoll qed tigi michuda.

It-tielet eccezzjoni

Illi l-konvenuti jecepixxu illi l-konvenju huwa zmien ta' accertamenti u verifiki u li ghalhekk l-ispejjez li ghamlu l-atturi ghamluh minn jeddhom qabel ma ghamlu dawn il-verifiki u li ma hemm l-ebda klawsola fil-konvenju li jawtorizzahom jaghmlu dawn l-ispejjez.

Illi fl-ewwel lok ghandu jinghad illi hawnhekk *si tratta* ta' kirja ta' hanut u l-avvjament tieghu u mhux ta' *kompro-vendita*. Illi huwa ben risaput illi meta fond jinghata b'titolu ta' lokazzjoni ma jsirux is-soliti ricerki illi jsir f'kuntratt ta' bejgh. L-atturi ghalhekk ma kellhom l-ebda obbligu jaghmlu ricerki sabiex jivverifikaw dan il-fatt. Inoltre li kieku ma kienx ghal fatt illi l-atturi riedu jiehdu self mill-bank, l-iskrittura tal-lokazzjoni kienet issir immedjatament minghajr il-bzonn ta' ftehim preliminari f'dan ir-rigward. Illi permezz ta' din l-eccezzjoni l-konvenuti qeghdin jippenalizzaw lill-atturi ghal *mala fede* taghhom stess u jitfghu fuqhom ir-responsabbilta' illi jiskopru l-gidba ta' l-istess konvenuti.

Illi madanakollu huwa minnu illi ma hemm l-ebda klawsola fil-konvenju li jawtorizza lill-atturi sabiex jibdew jirrangaw dan il-hanut u jixtru attrezzatura gdida ghall-istess. Madankollu kif diga nghad jidher illi kien hemm ftehim verbali bejn il-partijiet illi l-hanut kellu jibqa' miftuh ghalkemm kien ser ibiddel l-idejn u dana sabiex ma jkunx hemm xi telf fl-avvjament tieghu. Illi fid-dawl ta' dan il-ftehim ghalhekk l-atturi bdew jippreparaw rwiehom sabiex meta jigi ffirmat l-att finali huma jkunu lesti sabiex ikomplu fil-gestjoni ta' dan in-negozju minghajr ma jinghalaq sakemm jirrangaw il-hanut.

Illi ghal dawn il-motivi anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda u dana fid-dawl tal-ftehim verbali li kien sar bejn il-partijiet.

Illi ghalhekk stabbilit illi l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni fil-konfront ta’ l-atturi minhabba l-*mala fede* taghhom fl-esekuzzjoni ta’ l-obbligazzjonijiet minnhom assunti permezz ta’ l-iskrittura tal-25 ta’ Marzu 2003, jonqos biss illi ssir il-likwidazzjoni tad-danni li ghalihom il-konvenuti jridu jwiegbu.

<u>Ir-raba eccezzjoni</u>.

Illi din l-eccezzjoni tirrigwarda l-likwidazzjoni tad-danni li ghalihom huma intitolati l-atturi. L-attur jammetti illi l-attezzatura mixtrija u dana skond ir-ricevuti esibiti u mmarkati Dokumenti JP1 sa JP4, tinsab illum fil-pussess tieghu u l-atturi huma l-proprjetarji ta’ l-istess. Fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet jistqarru madanakollu illi dawn l-oggetti illum huma inutli ghalihom u jammontaw biss ghal telf ta’ flus, izda minn imkien mix-xhieda ma jirrizulta dan il-fatt, anzi jidher illi din hija s-sengha ta’ l-attur u cioe’ is-sengha ta’ pastizzar (ara affidavit ta’ l-attur a fol.26 tal-process). L-attur lanqas jixhed dwar fejn qeghdin dawn l-oggetti llum u jekk huwa huwiex qieghed jaghmel uzu minnhom. Inoltre mill-provi prodotti johrog car illi filwaqt illi whud mill-attrezzatura inxtrat qabel ma nhareg is-self mill-bank u ghalhekk fi zmien meta l-atturi kienu ghadhom ma jafux jekk l-att finali setax isir peress illi l-ftehim kien soggett ghall-ottjeniment tas-self (Dokumenti JP1, JP3), l-affarijiet l-ohra sahanistra ttiehdu wara li kien sar l-*istop payment* tac-cekk tad-depozitu ta’ Lm1000 (Dokumenti JP2 u JP4). Illi diment illi dawn l-affarijiet jinsabu fil-pussess u l-godiment ta’ l-atturi, l-konvenuti certament ma jistghux jinsabu responsabbli ghal hlas ta’ l-istess stante illi ma jkunx ekwu u gust illi jhallsu ghal oggetti li qeghdin fil-pussess ta’ l-atturi. Kif tajjeb jissottomettu l-konvenuti fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet minnhom imressqa, li kieku t-Tribunal kellu jillikwida bhala danni l-flus sborzati fix-xiri ta’ dawn l-oggetti, dana certament ikun jammonta ghall-arrikkiment ingust ghall-atturi.

Illi mill-provi jirrizulta illi l-vann Omni Estate, il-*gastronomic robot gran gourmet* u l-*pastry roller*, illum qeghdin fil-pussess ta’ l-atturi li huma l-propjetarji ta’ l-istess. Dawn l-effetti mobbli ilhom fil-pussess taghhom issa ‘il fuq minn

sena peress illi l-istess la qatt gew offruti lill-konvenuti u wisq anqas gew iddepozitati taht l-Awtorita' tal-Qorti. Illi ghalhekk il-konvenuti ma ghandhomx iwiegbu ghad-danni sofferti mill-atturi sabiex jakkwistaw l-istess peress illi dawn l-oggetti qeghdin fil-pussess u t-tgawdija taghhom.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi l-uniku ammonti illi l-konvenuti ghandhom ihallsu in linja ta' danni huma l-ispejjez notarili u dawk inkorsi sabiex jittiehed is-self mill-bank, kif ukoll id-depozitu li thallas fuq il-*bottle counter u freezer* u cioe' id-Dokumenti JP3, JP5 u JP6, ammontanti ghal mija u hamsa u disghin lira Maltin u tnejn u sebghin centezmu (Lm195.72).

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi, it-Tribunal ighaddi biex filwaqt illi jirrespingi l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, jilqa' r-raba eccezzjoni, kif ukoll jilqa' t-talba attrici limitatament ghall-ammont ta' mija u hamsa u disghin lira Maltin u tnejn u sebghin centezmu (Lm195.72), bl-imghaxijiet mid-data tal-prezentata ta' l-avviz.

L-ispejjez ta' dina l-istanza, ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal tlett kwarti mill-konvenuti u kwart mill-atturi.

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