MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 362/1995/1

Alfred Attard u martu Consiglia Attard

Vs

Paolo Xuereb u martu Marion f'isimhom personalment kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Gaetano Vella Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi l-attur Alfred Attard u l-konvenut Paolo Xureb li jirrapprezenta wkoll lis-socjeta' Gaetano Vella Limited, kienu ftehmu bejniethom li l-istess attur, jikkontratta lokazzjoni tal-fond numru 35, Triq Qormi, l-Marsa minghand l-imsemmija socjeta' Gaetano Vella Limited

ghal skopijiet ta’ “bar/confectionery” u bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet li jirrizultaw ukoll skond l-abbozz ta’ ftehim lokatizju relattiv li kopja tieghu qed tigi hawn annessa Dokument A;

Premess illi ghal certu zmien qabel il-jum li fih kellu jigi konkluz definitivament il-ftehim lokatizju riferit, il-konvenut Paolo Xuereb konsapevolment ippremetta li u wkoll ikkopera pjenament ma’ l-attur Alfred Attard biex jaghmel dak li kien mehtieg sabiex il-fond fuq imsemmi jkun jista’ wzat kif jinghad hawn fuq, a spejjez ta’ l-istess Alfred Attard;

Premess illi l-konvenut Paolo Xuereb minghajr l-ebda raguni valida rrifjuta li jikkonkludi l-istess ftehim skond dak li kien gie kontrattat bejn il-partijiet kif spjegat hawn fuq ;

Premess illi konsegwentement b’rizultat ta’ dan l-agir li jikkostitwixxi wkoll ingann kommess ghad-danni ta’ l-atturi, l-atturi gew li sofrew id-danni;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. Li l-konvenuti Paolo u Marion konjugi Xuereb, f’isimhom personalment kif ukoll in rapprezentanza tas-socjeta’ Gaetano Vella Limited jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi, ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti;

2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-atturi;

3. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom ihallas id-danni li jigu hekk likwidati lill-atturi;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ ittra legali datata 11 ta’ Novembru, 1994 u tal-mandat ta’ sekwestru u ta’ qbid li ntalab il-hrug taghhom fit-2 ta’ Marzu, 1995, kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet** tal-konvenuti proprio et nomine a fol. 11 tal-process fejn eccepew:

1. Illi l-eccipjenti Paolo Xuereb u Marion Xuereb m'humiex legittimi kontraditturi f'din il-kawza billi l-fond numru 35, Triq Qormi, Marsa huwa proprjeta' ta' Gaetano Vella Limited u mhux taghhom personalment. Konsegwentement l-eccipjenti fil-kwalita' taghhom personali, ghandhom jigi liberati mill-gudizzju.

2. Illi f'kull kaz u bla pregudizzju l-eccipjenti proprio et nomine qatt ma kkuntrattaw ebda ftehim mal-atturi dwar il-fond imsemmi, u dan minhabba ragunijiet imputabbli unikament lill-atturi. L-eccipjent ma ghamlu ebda ingann fil-konfront ta' l-atturi.

3. Illi ghalhekk l-eccipjenti nomine ffinalizzaw ftehim fuq il-fond imsemmi ma terzi.

4. Illi konsegwentement l-ewwel talba attrici hija nfondata fil-fatt u fil-ligi, u b'konsegwenza anke t-tieni u t-tielet talbiet attrici ghandhom jigu rigettat.

5. Salvi eccezzjonjiet ulterjuri.

Rat **il-kontro-talba tal-konvenuti** a fol. 12 fejn gie premess:

Illi l-atturi fit-2 ta' Marzu 1995, qabel il- prezentata tac-citazzjoni prezenti, talbu u ottenew il-hrug ta' mandat ta' Sekwestru numru 963/95 kontra l-eccipjenti konvenuti in kawtela ta' kreditu pretiz bhala danni fis-somma ta' hamsa u ghoxrin elf, tlett mija u hamsa u sebghin lira maltin (Lm25,375), f'idejn il-Mid-Med Bank Limited, il-Bank of Valletta Limited, l-APS Bank Limited u l-Lombard Bank (Malta) Limited.

Premess illi l-atturi kkonfermaw din it-talba u d-danni pretizi kontra l-konvenuti kollha bil-gurament, u konsegwentement it-talba taghhom giet milqugha minn din il-Qorti li ordnat il-hrug tal-imsemmi Mandat ta' Sekwestru kif mitlub.

Premess illi kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza, l-atturi ma kellhom ebda dritt legali ghall-pretensjonijiet taghhom, u anqas ma hu veru li soffrew id-danni pretizi minnhom, u l-uniku skop ghall-hrug tal-mandat imsemmi, kien li jaghmel hsara u pressjoni fuq il-konvenuti.

Premess illi effettivament il-konvenuti bill-mandat imsemmi soffrew danni u hsara kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

1. tiddikjara illi l-pretensjonijiet maghmula mill-atturi bil-mandat ta' Sekwestru numru 963/95 huma bhala fatt u legalment infondati u bla bazi.

2. Konsegwentement tiddikjarhom responsabbli ghad-danni kollha kagonati lill-konvenuti propriio et nomine bil-hrug tal-mandat imsemmi.

3. Tillikwida d-danni kollha hekk kagonati lill-konvenuti proprio et nomine.

4. Tikkundanna lill-atturi biex ihallsu lill-konvenuti l-ammont hekk likwidat bhala dovut in linea ta' danni.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li jibqghu ingunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut proprio et nomine a fol. 13.

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' Alfred Attard u Consiglia Attard ghall-kontro-talba tal-konvenuti** proprio et nomine a fol. 18 fejn eccepixxu :

1. Illi huma pprocedew gudizzjarjament kontra l-konvenuti proprio et nomine ghar-ragunijiet li jirrizultaw skond l-att tac-citazzjoni minnhom ipprezentat, u l-istess

konvenuti m'ghandhom l-ebda dritt skond il-ligi li jirreklamaw danni li qeghdin jippretendu li sofrew.

2. B'riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

FATTI U KONTESTAZZJONI

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li fis-17 ta' Ottubru 1994 l-attur Alfred Attard kien ra avviz f'gazzetta lokali rigwardanti l-kiri tal-fond numru 35, Triq Qormi, Marsa liema fond kien jappartjeni lis-socjeta' konvenuta Gaetano Vella Limited. L-attur kellem lill-konvenut Paolo Xuereb li kien direttur tal-imsemmija socjeta' li talbu kera ta' Lm10 kuljum. L-attur offra li jhallas Lm6 kuljum izda sussegwentement accetta li jhallas l-ammont mitlub mis-socjeta' konvenuta. L-attur mar jara l-fond diversi drabi u anki ha perit sabiex jispezzjona l-fond. Huwa accetta wkoll li l-kuntratt relattiv isir ghand in-Nutar Clyde La Rosa li kien in-Nutar imqabbad mill-konvenut.

L-attur jghid li sakemm waslet il-gurnata li fiha kellu jsir il-kuntratt huwa ha diversi nies li kienu ser jaghmlulu xoghlijiet fil-fond sabiex jarawh u anki hallas kappara li tintilef lil bennej (ara prospett tad-danni tal-atturi a fol. 103) u anki applika ghal permess sabiex isiru xi xoghlijiet. Huwa jghid ukoll li talab ic-cavetta lill-konvenut sabiex jibdew isiru x-xoghlijiet izda dan ta' l-ahhar ma accettax li jikkonsenjalu c-cavetta qabel ma tigi ffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni. Il-partijiet marru ghand in-Nutar La Rosa fl-4 ta' Novembru 1994. Il-konvenuti jsostnu li dan l-appuntament kien intiz sabiex jigi ffirmat il-kuntratt mentri l-atturi jghidu li f'din il-gurnata kellu jinqralhom il-kuntratt, liema kuntratt kellu jigi ffirmat it-Tnejn ta' wara, u cioe' fis-7 ta' Novembru 1994. L-attur jghid li meta t-Tnejn ta' wara, filghodu, huwa mar ghand il-konvenut sabiex jistaqsih il-hin li fih kellhom imorru ghand in-Nutar dan qallu li kien ser icempillu u

kmieni wara nofsinhar fil-fatt kien cempillu izda biex jghidlu li l-kuntratt kien ser jikkonkludih ma terzi u mhux mieghu.

Il-konvenut min-naha l-ohra jghid li l-appuntament tal-4 ta' Novembru 1994 kien intiz sabiex jigi ffirmat il-kuntratt izda meta huwa mar ghand in-Nutar sab li l-attur kien wahdu u mhux akkompanjat minn martu u ghalhekk il-kuntratt ma setghax isir. Paolo Xuereb jghid li dakinhar stess, u cioe' fl-4 ta' Novembru 1994 martu kienet cemplet lill-attur sabiex tfakkru li kellu jmur ghand in-Nutar akkompanjat minn martu stante li kienet mehtiega il-firma taghha fuq il-kuntratt. Il-konvenut jghid ukoll li l-attur kien talab lin-Nutar kopja tal-abbozz tal-kuntratt sabiex ikun jista' jurih lin-Nutar tieghu u gie miftiehem li kellu jigi ffissat appuntament iehor man-Nutar La Rosa sabiex jigi ffirmat il-kuntratt wara li l-attur ikun ghamel dan. Il-konvenut jichad li f'din l-okkazzjoni, u cioe' fl-4 ta' Novembru 1994 kien gie ffissat appuntament ghat-Tnejn ta' wara sabiex hu u l-attur imorru ghand in-Nutar akkompanjati min-nisa taghhom sabiex jigi ffirmat il-kuntratt. F'dan ir-rigward huwa jirrileva li l-firma ta' martu fil-fatt ma kienetx mehitega ghaliex huwa kien ser jifffirma l-kuntratt fil-kwalita' tieghu ta' direttur ta' Gaetano Vella Limited u mhux fil-kwalita' tieghu personali. Il-konvenut ikompli jghid li t-Tnejn ta’ wara l-attur kien rega' mar ikellmu u meta huwa staqsieh jekk kienx kellem lin-Nutar tieghu l-attur kien irrisponda li ma kienx ghadu ghamel dan. F'dan l-istadju l-konvenut jghid li ddecida li ma setghax jafda aktar lill-attur fis-sens li dan kien qed jipprokastina u ghalhekk iddecieda li jikkonkludi n-negozju ma terzi li nzertaw regghu marru jkellmuh dwar il-fond dakinhar.

Il-fond effettivament gie mikri lil terzi u l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti, jew min minnhom, jigu kkundannati jhallsuhom id-danni li huma soffrew bhala konsegwenza ta’ l-agir tal-konvenuti li skond l-atturi kien frawdolenti u intiz biex jingannhom.

KONSIDERAZZJONIJIET

Jidher li t-talba tal-atturi fil-kawza odjernna tirrigwarda danni sofferti minnhom bhala konsegwenza tat-twaqqif tat-trattativi rigwardanti il-kiri tal-fond numru 35, Triq Qormi il-Marsa liema danni huma naxxenti minn responsabilita' pre-kontrattwali tal-konvenuti.

L-ewwel eccezzjoni - responsabilita' personali.

Qabel ma jigi ezaminat dan il-kuncett irid jinghad li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija gustifikata stante li mill-provi rrizulta inekwivokabilment li l-konvenut Paolo Xuereb kien qed jikkonduci n-negozjati fil-kwalita' tieghu ta' direttur ta' Gaetano Vellla Limited stante li l-propjeta' in kwistjoni kienet tappartjeni lil din is-socjeta' u mhux li Paolo Xuereb u lil martu personalment. Irrizulta li l-atturi kienu a konoxxenza ta' dan u fil-fatt fl-abbozz tal-kuntratt ta' kirja redatt min-Nutar Clyde La Rosa u esebit mill-istess atturi hemm indikat car u tond li l-fond kien jappartjeni lil Gaetano Vella Limited u li l-konvenut Paolo Xuereb kien qed jagixxi fil-kwalita' tieghu ta' diretttur tal-imsemmija socjeta'. Jidher ghalhekk li l-konvenuti Paolo Xuereb u martu Marion Xuereb fil-kwalita' taghhom personali ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Responsabilita pre-kontrattwali

In kwantu jirrigwarda r-responsabilita' prekontrattwali irid jinghad li l-ezistenza ta' dan il-kuncett fil-ligi Maltija ghadu dubbjuz u mhux ben definit. Dan il-kuncett ma giex introdott fil-Kodici Civili taghna bhal ma sar f'pajjizi ohra bhal l-Italja u l-Germanja. Dan il-kuncett gie ezaminat mill-Qrati Taghna f'xi kazijiet izda qatt ma ttiehdet posizzjoni ben definita fir-rigward, anki jekk it-tendenza tidher li kienet aktar li t-teorija tigi rifjutata stante li ma tappartjenix lis-sistema ta' dritt Malti.

L-ewwel kaz fejn din il-kwistjoni giet diskussa kien fil-kawza **Giuffrida vs Borg Olivier** (5.5.1967) fejn il-Qorti tal-Appell ezaminat il-kuncett izda kull ma gie stabbilit b'mod definittiv kien li r-responsabilita' kontrattwali m'ghandhiex tapplika ghal Gvern.

Kaz iehor fejn dan il-kuncett gie diskuss kien **Pullin vs Matysik** (26.11.71) fejn il-Qorti laqghet it-talba ta' l-attur u ddecidiet li l-agir tal-konvenut li kien propjetarju ta' lukanda u kien dahal fi trattativi ma' l-attur rigward il-kiri ta' boutique fi hdan il-lukanda u kwazi wasal fi ftehim, izda sussegwentement ta l-kirja lil terzi, kien jammonta ghal culpa ai termini tal-Artikolu 1031 tal-Kap. 16 u li ghalhekk huwa kien responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur bhala konsegwenza ta' dan l-agir u dan stante li l-Qorti tal-Apppell rriteniet li l-konvenut f'dak il-kaz kien negligenti jew almenu imprudenti meta huwa assikura lill-atturi li kienu ser jiehdu l-kirja. F'dan il-kaz id-danni likwidati kienu jinkludu biss l-ispejjez inkorsi u mhux it-telf ta' qliegh.

F'sentenza tad-19 ta' Novembru 1971, **Cassar vs Campbell Preston** minn naha l-ohra, il-Qorti tal-Kummerc irrifjutat ghal kollox il-kuncett ta' responsabilita' pre-kontrattwali u rriteniet li din id-dottrina ma tiffurmax parti mis-sistema guridika Maltija u ma tistghax tigi accettata ghaliex altrimenti hadd ma jidhol f'negozjati minhabba l-biza' li jista' jinstab responsabbli ghad-danni.

Fil-kaz **Grixti vs Grech** 3.4.1998, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ma laqghetx it-talbiet atttrici ghal danni rizultanti minn responsabilita' pre-kontrattwalii izda rriteniet li azzjoni simili setghat tintlaqa' fejn:-

"il-parti l-wahda li tkun inkorriet in buona fede certu spejjes, bl-aspettativa ta' ftehim vinkolanti bejnha u bejn parti ohra, u dik il-parti l-ohra li tkun b'kapricc u kwazi malafede jekk mhux necessarjament b'ingann jew b'qerq, itterminat in-negozjati fi stadju fejn il-kunsens reciproku tal-partijiet kien identiku dwar il-kundizzjonijiet essenzjali tal-ftehim, izda ma sehhx b'konsegwenza ta' dan il-kapricc".

F'kaz sussegwenti **Busuttil vs Muscat** nomine 28 ta' Ottubru 1998 il-Prim' Awla tal-Qorti Civili regghet irrifjutat it-teorija ta' responsabilita' pre-kontrattwali u rriteniet li m'huwiex accettabbli li persuna tigi misjuba responsabbli ghal danni talli ma kkkonkluditx ftehim. F'dan il-kaz il-Qorti

addirittura qalet li sakemm ftehim jigi ffirmat kull parti tista' tittermina n-negozjati minghajr konsegwenzi. F'kaz iehor aktar recenti (**Frank Portelli nomine vs Onor. Michael Falzon et** 18.5.2001) il-Prim' Awla tal-Qorti Civili qalet hekk:-

"Min jidhol f'negozjati ma haddiehor bi hsieb li jikkonkludi kuntratt jista' jallega li kien *'unfairly treated'* u, kwindi, jitlob danni taht id-dottrina ta' *'pre-contractual liability'*. F'dan il-kaz, pero', mhux biss talba ghad-danni ma saritx, izda, lanqas ma jirrizultaw cirkostanzi ta' qerq da parti ta’ l-awtoritajiet. Biex wiehed jista' jirreklama danni f'dawn ic-cirkostanzi jrid jipprova terminazzjoni ingustifikat tan-negozjati b'agir li kwazi jekwivali ghal dolus; f'dan il-kaz dan ma jirrizultax."

Illi fil-fehma tal-Qorti sabiex wiehed jista' jirreklama danni riizultanti minn responsabilita' pre-kontrattwali huwa jrid jipprova li t-terminazzjoni jew it-twaqqif tan-negozjati ma kienx gustifikat u li l-agir ta' min waqqaf in-negozjati irid ikun ekwivalenti ghal dolus. F’dawk ic-cirkostanzi d-danni li ghandhom jigi likwidati ghandhom ikunu limitati biss ghal spejjes realment inkorsi fil-kors tan-negozjati u konnessi ma’ l-istess negozjati u mhux ghal eventwali telf ta' qliegh.

Tikkunsidra

Illi fil-kaz in ezami, mill-fatti kif esposti aktar il-fuq, ma jirrizultax li l-atturi rnexxilhom jippruvaw id-dolus da parti tas-socjeta' konvenuta. Il-Qorti thoss illi ghandha tinghata importanza lix-xhieda tan-Nutar Clyde La Rosa li kien xhud indipendenti. Ix-xhieda tan-Nutar La Rosa fil-fatt tikkorrobora hafna aktar il-verzjoni tal-fatti moghtija mill-konvenut Paolo Xuereb milli dik moghtija mill-atturi. Mix-xhieda tan-Nutar jirrrizulta li fil-fatt l-appuntament fl-ufficcju tieghu tal-Gimgha 4 ta' Novembru 1994 kien intiz sabiex jigi ffirmat il-kuntratt u li l-kuntratt ma setghax jigi ffirmat dakinhar ghaliex l-attur ma kienx akkompanjat minn martu. Mill-abbozz imhejji min-Nutar jidher li ma kienx necessarju li tkun prezenti mart il-konvenut stante li l-istess konvenut kien ser jidher fil-kwalita' tieghu ta' direttur ta's-socjeta' Gaetano Vella Limited. Jirrizulta wkoll li f'din l-

okkazzjoni l-attur informa lin-Nutar li huwa xtaq juri l-abbozz tal-kuntratt lin-nutar ta' fiducja tieghu u li fil-fatt l-attur inghata kopja ta’ l-abbozz ghal dan l-iskop u l-partijiet u n-Nutar La Rosa ftehmu li kellu jigi ffiissat appuntament iehor sabiex jigi ffirmat il-kuntratt malli l-attur ikun ikkonsulta man-nutar tieghu. Il-fatt li mart l-attur qalet li l-Gimgha 4 ta' Novemmbru 1994 Marion Xuereb kienet cemplitilha sabiex tfakkarha li kien mehtieg li hija tmur ghand in-Nutar biex tiffirma hija konferma ulterjuri li fil-fatt dan l-appuntament kien intiz sabiex jigi ffirmat il-kuntratt.

Isegwi ghalhekk li l-konvenuti kienu disposti li jiffirmaw il-kuntratt fl-4 ta' Novembru u li dan ma sarx esklussivament minhabba l-agir ta’ l-attur li mar wahdu meta kien jaf li kien necessarju li jkun akkompanjat minn martu u nsista li huwa juri l-abbozz tal-ftehim lin-Nutar ta' fiducja tieghu.

Mix-xhieda tan-Nutar La Rosa rrizulta wkoll li dak sostnut mill-atturi fis-sens li kien gie ffissat appuntament ghat-Tnejn ta' wara sabiex l-attur u l-konvenut imorru ghand in-Nutar akkompanjati min-nisa taghhom ma kienx minnu. Il-Qorti jidrilha li l-konvenuti kienu gustifikati li jahsbu li l-atturi riedu jiprokastinaw meta t-Tnejn ta' wara l-attur informa lil Paolo Xuereb li kien ghadu ma marx ikellem lin-nutar ta' fiducja tieghu.

Inoltre certament li ma jirrizulta ebda ingann da parti tal-konvenuti. Il-konvenut ma kienx qal lill attur biex japplika ghand il-Planning Authority. Hu ma kien qallu biex jaghmel xejn, u dak li ghamel l-attur, bhal meta gab in nies, ghamlu biex ikun f’qaghda biex jara jistax jinfinalizza l-kuntratt. Il-konvenut kien ghamilha cara lill-attur li ma riedx jaghtih ic-cavetta qabel jikkonkludi l-kuntratt. Inoltre kien l-attur li ghazel li jilhaq ftehim mal-kuntrattur u jaghtih kapparra qabel ma gab il-permessi mill-Planning Authority u qabel ma kien ikkonkluda u iffirma l-kuntratt.

Ghalhekk it-talba ta’ l-atturi ghad-danni rizultanti minn responsabilita' pre-kontrattwali da parti tal-konvenuti qed tigi michuda stante li tali responsablita' ma gietx pruvata.

Kontrotalba

In kwantu jirrigwarda t-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti l-Qorti hija tal-fehma li din ghandha tigi milqugha specjalment fid-dawl ta' dak li ntqal aktar il-fuq in kwantu jirriggwarda l-izvilupp tad-dottrina ta' 'pre-contractual liability' fil-ligi taghna. It-talba ghal hrug ta' Mandat ta' sekwestru fl-ammont ta' Lm25,000 hija certament eccessiva meta wiehed jikkunsidra li l-ispejjes realment inkorsi mill-atturi fil-kors tan-negozjati ma kienux jeccedu l-Lm1,000. Id-danni sofferti mill-konvenuti bhala konsegwwenza tal-hrug tal-imsemmi Mandat ta' Sekwestru ghandhom jigu likwidati fl-ammont ta' Lm335.22 u cioe' l-ispejjes li nkorrew il-konvenuti sabiex tinhareg garanzija bankarja (ara dokument a fol. 99).

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi

Tichad it-talbiet ta' l-atturi

Bl-ispejjez kontra taghhom

U tilqa' l-kontrotalba tal-konvenuti

U tikkundanna lill-atturi jhallsu lill-konvenuti s-somma ta' Lm335.22 dovuti in linea ta' danni;

Bl-ispejjez ghall atturi.

< Sentenza Finali >

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