MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 1809/2000/1

Galleria Management Limited
Vs
Derby International Limited

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha is-socjeta' attrici ppremettiet illi:

Peress illi din id-ditta konvenuta kienet tiggestixxi hanut fil-Galleria Shopping And Entertainment Centre, Fgura u ghandha taghti lid-ditta attrici s-somma ta' Lm4,000, arretrati ta' kera u taxxa, ghall-*maintenance* ta' l-*areas* komuni tal-kumpless, u kontribuzzjoni ghall-*marketing* kollox skond ftehim iffirmat bejn il-partijiet;

Peress illi d-ditta konvenuta giet interpellata, anke ufficjalment biex ihallas dan id-dejn, izda baqghet inadempjenti;

Tghid ghalhekk id-ditta konvenuta ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, m'ghandhiex din il-Qorti;

(1) tikkundanna lid-ditta konvenuta thallas lid-ditta attrici s-somma ta' Lm4,000 (erba t'elef liri maltin) kif fuq inghad.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-22 ta' Gunju, 2000, u bl-imghaxijiet legali mid-data ta' l-imsemmija ittra ufficjali, kontra l-konvenut li hu ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici a fol. 3 tal-process.

Rat in**-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 10 tal-process fejn eccepew:

Illi l-ebda pagament m'hu dovut kif pretiz mid-ditta attrici u dan billi kienet din l-istess ditta attrici li naqset li tonora l-obbligi minnha assunti fil-lokazzjoni ghal liema ssir riferenza fl-istess citazzjoni;

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

Illi fl-ahhar nett id-ditta konvenuta trid tavvalli ruhha mic-citazzjoni ta' l-atturi biex tistitwixxi l-kontro-talba hawn annessa.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat **il-kontro-talba tal-konvenuti** a fol. 13 tal-process fejn issottomettew:

Illi d-ditta attrici Derby International Limited kriet lid-ditta konvenuta Gallerija Management Limited il-hanut fil-Gallerija Shopping and Entertainment Centre, Fgura maghruf bhala unit G.04 fil-livell 0 ta' l-istess kumpless li jinsab fi Fgura, Zabbar Road u dan skond il-kuntratt ta' lokazzjoni hawn esebit u mmarkat Dok Y li gie

sussegwentement emendat skond il-ftehim ta’ 28 ta’ Dicembru 1998, hawn ezibiti bhala Dokument A u B;

Illi fl-okazzjoni ta’ din il-lokazzjoni saru rapprezentazzjonijiet mis-socjeta’ attrici lis-socjeta’ konvenuta sew fuq livell personali sew ukoll permezz ta’ reklami migjuba fuq il-Gazzetti dwar il-livell ta’ negozju li kien ser jattrea dan il-kumpless u dwar l-organizzazzjoni ta’ l-istess kumpless u n-negozju li ha jkun hemm stabbiliti fih b’mod li hajjar u ddetermina lis-socjeta’ konvenuta biex fuq il-bazi ta’ dawk ir-rapprezentazzjonijiet lilha maghmulha tidhol fl-istess kuntratt ta’ kiri mas-socjeta’ attrici;

Illi in effetti meta bdew jiggestixxu n-negozju s-socjeta’ konvenuta sabet li r-rapprezentazzjonijiet kollha lilha maghmula ma kienux minnhom u dan billi l-istess kumpless ma rnexxilux jikri numru ta’ “*retail outlets”* kif kien wieghed li ser jaghmel u naqas ukoll li jattrea ghalih dawk in-negozji li fir-riklami kien irraprezenta li ser ikollhom hwienet fl-istess kumpless;

Illi dan irrizulta f’negozju hazin ghas-socjeta’ konvenuta u f’telfien ta’ flus fil-gestjoni fil-hanut fuq imsemmi moghti in gestjoni mid-ditta attrici lid-ditta konvenuta;

Illi ghalhekk huwa evidenti lid-ditta attrici mhux biss ghamlet weghdiet li ma kienitx kapaci tmantni meta tat lis-socjeta’ konvenuta l-gestjoni tal-fond fuq imsemmi, imma wkoll tul l-istess lokazzjoni naqset li zzomm dak il-livell ta’ negozju u organizzazzjoni fil-kumpless li hija kienet weghdet meta tat il-fond in kwistjoni in gestjoni lis-socjeta’ konvenuta;

Illi bhala rizultat ta’ dan l-agir tas-socjeta’ attrici s-socjeta’ konvenuta sofriet danni li ghandha dritt tirrikava minghand is-socjeta’ attrici;

Tghid ghalhekk is-socjeta’ attrici ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara li hija naqset mill-obbligi kontrattwali taghha fil-gestjoni tal-kumpless ta’ negozji fuq imsemmi billi naqset li zzomm dak il-livell ta’ organizzazzjoni u ta’ negozju fil-kumpless kif minnha mwieghed sew fir-reklami sew personalment permezz tar-rapprezentanti taghha lir-rapprezentanti tas-socjeta’ konvenuta;

2. tiddikjara konsegwentement lis-socjeta’ attrici responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-istess socjeta’ konvenuta bhala konsegwenza ta’ l-istess nuqqasijiet;

3. tillikwida d-danni hekk kagunati okkorrendo permezz ta’ periti nominandi;

4. tikkundanna lid-ditta attrici thallas lis-socjeta’ konvenuta d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez u b’ingunzjoni tas-socjeta’ attrici ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-kontro-talba tal-konvenuti a fol. 15 tal-process.

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ attrici ghall-kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta** a fol. 19 tal-process fejn esponiet:

1. Illi, in linea preliminari, l-kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta ghandha tigi dikjarata nulla u inattendibbli peress li t-talbiet ma segwux il-premessi, ghax jekk, kif allegat, saru rapprezentazzjonijiet li a bazi taghhom is-socjeta’ konvenuta dahlet ghall-ftehim, ir-rimedju kellu jkun, ghall-annullament tal-ftehim fuq bazi ta’ vizzju ta’ kunsens, u mhux ghad-danni, jekk il-kuntratt gie accettat u atwat, ma jista’ jkun hemm qatt lok ghad-danni;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rapprezentazzjonijiet li saru mid-ditta attrici ma kienux fiergha u lanqas, minn-naha l-ohra, ma nqatghu taht xi forma ta’ obbligazzjoni jew garanzija, izda kienu biss taht forma tal-progett li kien fil-hsieb tad-ditta attrici, liema

hsieb gie progettat kif normali jsir minn kull negozjant u ma kien vinkolanti fuq hadd;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, id-ditta esponenti ma dahlet f'ebda obbligazzjoni mas-socjeta' konvenuta li hija ma wettqietx, u kwindi ma tista' qatt tkun passibbli ghad-danni;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk irrizulta xi negozju hazin fil-kumpless, dan ma sarx ghal xi raguni imputtabbli lis-socjeta' attrici;

Salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-10 ta' Ottubru, 2003**, illi permezz taghha giet michuda l-ewwel eccezzjoni migjuba mis-socjeta attrici ghall-kontrotalba tas-socjeta' konvenuta;

Rat id-digriet a fol 87 fejn gie ordnat biex il-provi li jingabru f'dina l-kawza ghandhom jiffurmaw prova fic-citazzjoni 1370/01 fl-istess ismijiet;

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Talbiet u eccezzjonijiet

Illi s-socjeta' attrici qeghda titlob il-hlas ta' Lm4,000 minghand il-konvenuti ghal kera, taxxa, *maintenance* tal-partijiet komuni u kontribuzzjoni ghall-*marketing* tal-fond proprjeta' taghha, Galleria Shopping and Entertainment Centre, gewwa l-Fgura, skond ftehim iffirmat bejniethom.

Il-konvenuti qed jghidu illi xejn ma hu dovut ghax is-socjeta' attrici ma ottemperatx ruhha mal-ftehim.

Permezz ta’ kontrotalba l-konvenuti qed jitolbu li jigi dikjarat li s-socjeta’ attrici naqset mill-obbligi kontrattwali taghha fil-gestjoni tal-kumpless tan-negozji ghax ma zammitx il-livelli minnha imwieghda fir-reklami kif ukoll personalment permezz tar-rapprezentanti taghha, u illi ghalhekk is-socjeta’ attrici ghandha tinstab responsabbli ghad-danni kolllha sofferti mill-konvenuti.

Is-socjeta’ attrici wiegbet il-kontotalba billi qalet li r-rapprezentazzjonijiet taghha ma kienux fiergha jew inghataw taht xi forma ta’ obbligazzjoni jew garanzija, izda kienu biss forma ta’ progett kif isir normalment minn kull negozjant u li mhux vinkolanti fuq hadd. Wiegbet ukoll illi ma dahlet fl-ebda obbligazzjoni mal-konvenuti illi mbaghad ma wettqitx u ghalhekk mhix passibbli ghad-danni, u li jekk kien hemm xi negozju hazin, dana ma kienx tort tas-socjeta’ attrici.

Qajjmet ukoll eccezzjoni ohra, l-ewwel wahda, li kienet giet finalment michuda mill-Qorti ta’ l-Appell.

Konnessjoni kawzi

Din il-kawza hija konnessa ma’ l-ohra fl-istess ismijiet, numru 1370/01GV, u, permezz ta’ digriet tat-22 ta’ Novembru, 2001, moghti fil-kawza numru 1370/01GV, iz-zewg kawzi instemghu flimkien. Ghaldaqstant, il-provi migjuba mill-partijiet fiz-zewg kawzi qeghdin jigu mehuda flimkien in rigward taz-zewg kawzi.

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-konvenuti mhux qed jikkontestaw l-ammont mitlub mis-socjeta’ attrici, imma qed jghidu li hi ma onoratx l-obbligi minnha assunti fil-kuntratt ta’ lokazzjoni. Jekk wiehed ihares lejn il-kompless tal-provi, fil-ftehim ta’ lokazzjoni originali ma hemm imkien li dikjarat illi s-socjeta’ attrici obbligat ruhha li l-hwienet ikunu kostantement kollha mikrija, u lanqas ma jista’ jinghad li r-rapprezentanti tas-socjeta’ konvenuta ma setghux jindunaw qabel l-iffirmar tal-kuntratt taghhom, illi mhux il-hwienet kollha kienu ser ikunu miftuhin.

It-terminu originali tal-lokazzjoni kien ghal 20 sena, kif jidher mis-subklawzola 1.01(e) ta' l-ewwel ftehim. Is-subklawzola 2.02 imbaghad tghid *inter alia* illi (1)*Tenant has thoroughly inspected the Business Premises and accepts them in "as is" condition and … (2) Owner makes absolutely no warranties or representations (express or implied) regarding the condition of the Premises or their fitness for any particular use.*

Is-subklawzola 5.02 *inter alia* izzomm id-dritt tas-socjeta' attrici illi zzid *retail facilities* ohrajn. Fuq kollox pero' hemm is-subklawzola 13.05 illi tghid illi kwalsiasi ftehim jew *understanding* precedenti kien qieghed jigi rez ineffettiv mill-ftehim miktub. Ghalhekk, kienu x'kienu r-rapprezentazzjonijiet tal-impjegati jew ta' nies imqabbdin mis-socjeta' attrici, dawna gew imxejjna ma l-iffirmar ta' l-ewwel ftehim miktub.

Huwa naturali u mistenni illi r-rapprezentanti tas-socjeta' konvenuta xtaqu illi l-kumpless jaqbad u jkun popolari u mizghud bil-hwienet u allura bin-nies, imma kieku huwa minnu li konsiderazzjoni bhal dik kienet tincidi daqshekk fuq id-decizjoni taghhom jidhlux ghall-progett jew le, dawn kienu jinsistu (kif kellhom kull dritt jaghmlu) illi dina l-kondizzjoni tigi inkluza fil-ftehim, ftehim ta' 37 pagna li huwa ezawrijenti ghall-ahhar. Dana ma sarx, u minnflok, il-ftehim jaghmilha cara li ma hemm ebda ftehim iehor li jorbot il-partijiet.

Jirrizulta li s-socjeta' konvenuta baqghet minnflok topera ghal aktar minn sentejn, u ghalhekk dina accettat kjarament is-sitwazzjoni hekk kif kienet, minkejja l-fatt illi kien car illi qatt ma kienu mimlijin jew mikrija il-hwienet kollha fil-kumpless. Min-naha tas-socjeta' konvenuta, dan l-istat ta' fatt gie accettat u l-ftehim attwat ghaliex il-konvenuta baqghet topera u sahansitra kompliet wara li gie rinegozjat il-ftehim mas-socjeta' attrici.

Ma hemmx dubju li r-rapprezentanti tas-socjeta' attrici uzaw dak il-hazen kummercjali li spiss jintuza minn min hu fin-negozju, ghaliex fil-fatt dawn kienu jghidu lill-kerrejja

prospettivi illi jekk ma jiehdux kirja immedjatament ma kienx ser ikun hemm spazju ghalihom.

“L-inganni jridu jkunu ta’ natura li jistghu jaghmlu impressjoni fuq bniedem sensat, u tali li jeccedu l-limiti tal-furberija fin-negozju; ghalhekk wiehed ma jistghax fil-konsiderazzjoni taghhom jipprexxindi mill-kondizzjoni personali tal-partijiet; u fil-valutazzjoni taghhom huwa mehtieg li wiehed jara c-cirkustanzi kollha li fihom gie konkjuz in-negozju. Mill-banda l-ohra , sakemm ma jkunx hemm *dolo* fil-veru sens, jew *frode*, is-semplici tifhir tal-oggett u l-esagerazzjoni tal-valur intrinsiku tieghu, wahedhom, ordinarjament mhumiex hlief is-solita xorta ta’ inkoraggiment li fin-negozju huwa tollerat bhala “*Dolus bonus*” biex dak li jkun ikompli jsahhah il-volonta’ tal-parti l-ohra biex tikkonkludi l-ftehim”.
(App Civ. Cassar Torreggiani vs Manche 17/3/1958)

Jidher illi effettivament il-kumpless kollu ma kellux is-success prospettat mis-socjeta’ attrici, tant hu hekk illi rapprezentant ta’ Farsons stess kiteb lil Claude Calleja, direttur tas-socjeta’ konvenuta, lejn l-ahhar tal-1998, fejn jghidlu illi sular minnhom kien ser jinkera kollu kemm hu lil ditta wahda biss.

Huwa minnu li kien hemm reklami li setghu taw rapprezentazzjonijiet zbaljati. Kien hemm in effetti mhux reklam wiehed imma numru ta’ reklami fejn gie dikjarat illi certi ditti kienu *Now at the Galleriai* lli imbaghad ma fethu qatt. Jista’ jkun illi xi hadd jigi zgwidat minn dan, u li dana ta’ impressjoni ta’ progett iktar wiesa’ minn dak li fil-fatt irrizulta. Ghandu jinghad pero’ illi fost il-hwienet li issemmew li ma fethux, Benetton, 012 u L’Altra Moda jidher illi kienu kollha ta’ l-istess proprjetarju, waqt li l-banek zammew biss presenza funzjonali u minima fil-kumpless.

Is-socjeta’ konvenuta teccepixxi (u f’dan is-sens hija wkoll il-kontratalba taghhom) illi l-atturi naqsu milli jadempixxu l-obbligi minnhom assunti fil-lokazzjoni, u li ghalhekk ebda pagament ma hu dovut.

Is-socjeta' konvenuta liberament dahlet ghal ftehim li bih gie emendat l-ewwel ftehim, liema tieni ftehim huwa datat 28 ta' Dicembru, 1998, u ghalhekk iktar minn sena wara l-ftehim originali tal-11 ta' Novembru, 1997. Il-konvenuti kienu ghadhom bl-intenzjoni li jkomplu l-progett u regghu dahlu ghal obbligazzjonijiet ulterjuri u bil-miktub fi stadju fejn bla dubju huma kienu jafu dwar il-hwienet l-ohra li ma fethux.

Fil-premessi tal-kontrotalba l-konvenuti jallegaw illi r-rapprezentazzjonijiet kollha li ghamlu l-atturi kienu weghdiet li ma gewx onorati, u li s-socjeta' konvenuta kienet thajjret ghall-progett wara li rat il-gazzetti u li semghet ir-rappresentazzjonijiet.

Madanakollu l-Qorti hija tal-fehma li ma kien hemm xejn imwieghed illi ma giex onorat. Il-konvenuti setghu kieku riedu talbu r-rexissjoni tal-ftehim, izda, minnflok, mhux biss qaghdu ghalih, imma talli irrinegozjawh sena wara b'kondizzjonijiet ahjar.

Il-konvenuti jiccitaw fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom il-kawza *Caruana vs Bonnici, Prim'Awla tal-Qorti Civili, 31 ta' Jannar, 2003,* liema kawza ssemmi liema huma l-eccezzjonijiet ghall-massima "*Contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufertur*".

L-istess sentenza pero' dritt wara, tispjega illi f'dak il-kaz stess *Din il-Qorti ma tista' tirravvisa l-ebda wahda mill-eccezzjonijiet fuq illustrati ghar-regola fil-kaz in disamina. U allura jkollha ssegwi l-principju illi meta l-ftehim bejn l-attur u Ruggiero Bonnici kien inkorporat fil-konvenju ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftiehmu, u fil-fatt ftehmu, fuqu, l-partijiet kontraenti gie mnizzel fil-konvenju. Ma jidhirx li jista' jkun konsentit meta l-iskrittura ma tikkontjeni l-ebda punti oskuri illi hemm bzonn l-ammissjoni ta' prova estranea biex jigi delucidat dak li hu daqstant car mill-kliem.*

L-istess posizzjoni hija ravvisata f'din il-kawza, il-presunzjoni hija dejjem illi kollox gie inkluz fil-ftehim in iskritt. Il-ftehim ma fih ebda punt oskur; anzi, huwa

dettaljattissimu, car u ezawrijenti. L-istess jista' jinghad dwar il-ftehim successiv.

Is-sentenzi citati mis-socjeta' konvenuta, *Fiteni et vs Mazzitelli et, Qorti tal-Appell, 2 ta' Gunju, 2003*, u kawzi ohra msemmija fl-istess sentenza, jirreferu ghal fattispecie differenti minn dawk tal-vertenza prezenti; u fi kwalunkwe kaz jibqa' l-fatt illi, kienet x'kienet il-*promessa de contrahendo*, dina giet kjarament superata u mhassra mit-test tal-ftehim stess. Fil-kaz citat invece l-partijiet ma kienux waslu ghal ftehim ahhari proprju ghax il-konvenuti kienu willew lil terzi wara li ftehmu preliminarjament bil-miktub mal-atturi.

Fl-eccezzjonijiet ghall-kontrotalba, l-atturi wiegbu illi r-rapprezentazzjonijiet taghhom ma sarux fil-forma ta' xi garanzija jew obbligazzjoni, izda kienu biss parti minn progett shih. Ighidu wkoll illi ma kien hemm ebda obbligazzjoni li dahlet ghaliha u ma wettqithiex, fil-konfront tal-konvenuti, u illi jekk kien hemm xi negozju hazin fil-kumpless, dana mhux tort tal-atturi.

Din il-Qorti taqbel illi ma kien hemm ebda obbligazzjoni li ma twettqitx mis-socjeta' attrici, u li ma kien hemm ebda garanzija jew obbligazzjoni. Il-konvenuti komplew fil-kirja minkejja kull ma kienu jafu u ma jistghux jippretendu li ma jottemperawx ruhhom ma' dak illi intrabtu in iskritt illi jaghmlu.

Kompetenza

Is-socjeta' konvenuta fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghha tallega nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Qorti *rationae valoris*.

Din il-Qorti mhiex konvinta dwar ir-ritwalita` ta' l-eccezzjoni minn *punto di vista* ta' procedura. Eccezzjonijiet m'ghandhomx jithallew 'jfaqqsu' ghall-gharrieda fil-mori tal-proceduri minghajr ebda awtorizzazzjoni tal-Qorti u dana aktar u aktar illum skond il-ligi tal-procedura (ara l-artikolu 158 tal-Kap 12 kif emendat bl-Att XXIV tal-1995 u emendi ohra precedenti).

Il-konvenuti m'ghandhom l-ebda speci ta' '*carte blanche'* li kull meta u x'hin jidhrilhom il-waqt izidu ma' dawk l-eccezzjonijiet li huma jkunu gja` taw. "L-artikolu 158 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili ghandu jfisser illi l-eccezzjonijiet kollha, tant ritwali kemm fil-meritu, li ghalihom fuq il-fatti maghrufa jista' jkun hemm lok, ghandhom jinghataw mill-ewwel fin-nota tal-eccezzjonijiet. (Ara App Cristina vs Mizzi 27/3/03 fejn l-Qorti m'accettax eccezzjoni pprezentata b'dan il-mod).

Jigi notat pero' illi mill-atti processwali ma jirrizultax illi s-socjeta' konvenuta ssollevat formalment xi eccezzjoni ta' nkompetenza fl-eccezzjonijiet taghha, eccezzjoni din li kellha tigi opposta *in limine litis* inkella titqies rinunzjata. (App Inf. PS Azzopardi vs Enemalta 5/7/06).

Ghal kull buon fini l-Qorti tirrileva li l-kawza giet ipprezentata fil-5 ta' Settembru 2000, waqt illi kien biss fl-2001 illi l-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati giet mghollija sa hamest elef Lira. Ghalhekk, fis-sena 2000, il-kawzi bil-valur ta' Lm4,000 ma kienux espressament imhollija f'idejn il-Qorti tal-Magistrati; anzi, kienu prerogativa eskluziva tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili.

DECIZJONI

Ghaldasqtant dina l-Qorti tiddecidi billi:
Tilqa' t-talba attrici, u
tikkundanna lis-socjeta' konvenuta Derby International Limited thallas is-somma ta' erbghat elef Lira Maltin (Lm4,000),
bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kif mitluba,
tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, u tichad ukoll it-talbiet migjuba fil-kontrotalba tas-socjeta' konvenuta,
tilqa' it-tieni u it-tielet eccezzjonijiet tas-socjeta attrici ghall-kontrotalba tal-konvenuta,
tastjeni milli tiehu konjizzjoni tar-raba' eccezzjoni ghall-kontrotalba tal-attrici,
spejjez tal-kontrotalba ukoll a kariku tas-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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