MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-22 ta' Frar, 2011

Avviz Numru. 437/2009

Josephine Farrugia Potter

Vs

Victor Gauci f'ismu proprju u ghan-nom u in tapprezentanza ta' VG Shutter and Concrete Works Limited (C21877)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Josephine Farrugia Potter prezentat fir-registru ta' din il-Qorti nhar l-ghaxra (10) ta' Novembru, 2009, fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut proprio et nomine jirrifondilha s-somma ta' hamest elef Ewro (€5000), bl-imghaxijiet u spejjez, liema somma thallset minnha akkont tal-prezz fuq promessa ta' cessjoni datata 19 ta' Mejju, 2009 (kopja annessa w immarkata

bhala Dok. A), liema ammont hu dovut wara li l-att finali ma sehhx u l-konvenju llum skada.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali datata 18 t'Awissu, 2009 (kopja annessa w immarkata bhala Dok. B), ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Victor Gauci f'ismu proprju u ghan-nom u in rappresentanza ta' VG Shutters and Concrete Works Limited (C21877), fejn eccepixxa:

1. Illi preliminarjament il-konvenut intimat Victor Gauci f'ismu proprju m'ghandu ebda relazzjoni guridika mar-rikorrenti Josephine Farrugia Potter u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

2. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ghal dak fuq espost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan billi r-rikorrenti m'ghandhiex dritt ghall-flus imsemmija;

3. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju ghal dak fuq espost, ir-rikorrenti naqset milli tidher fuq l-att finali minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

4. Illi fir-raba' lok u bla pregudizzju ghal dak fuq espost jirrigwarda lill-istess esponenti, ma hemmx danni jew spejjez x'jigu likwidati favur ir-rikorrenti li qed taghmel it-talba. Fi kwalunkwe kaz, u bla pregudizzju ghall-premess, min qed jaghmel it-talba ghandu jgib prova skond il-Ligi;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri, bl-ispejjez kontra min qed jaghmel it-talba."

Rat illi fit-tmienja (8) ta' Marzu, 2010, l-attrici pprenzetat nota li permezz taghha pprezentat l-affidavit taghha li gie mmarkat bhala Dok. JFP1, kif ukoll l-affidavit ta' Linda Potter immarkat bhala Dok. LP1.

Josephine Farrugia Potter tghid illi f'Mejju 2009 certa sensara Monica Mula, kienet qaltilha bi proprjeta' li setghet tinteressaha w sussegwentement haditha taraha. Dan kien il-fond mertu tal-kawza fl-indirizz 257, 'Giancar', Triq l-Orsolini, G'Mangia, Pieta'. Dakinhar li marret tara l-post kienet iltaqghet mas-sidien li kienu ghadhom jghixu fih, u ma' Victor Gauci. Maghha kien hemm ukoll ommha. Gauci kien qalilha li hu kien dahal f'konvenju mas-sidien tal-proprjeta', w li ghalhekk jekk hi tasal biex tixtri l-post kellha taghmel il-kuntratt maghhom u mhux mieghu u li hu lanqas kien se jidher fil-kuntratt. Kien qalilha wkoll li s-sidien attwali riedu post izghar milli kellhom u li hu kien se jtihom post izghar u mbaghad jirrangaw bejniethom dwar id-differenza fil-prezz.

L-attrici tghid li l-post ghogobha w iddecidiet li takkwistah, u dan bil-prezz ta' erbgha w disghin elf, tliet mija w disgha w tletin Ewro (€94,339) u allura kkuntattjat lill-konvenut u lis-sensara biex tinfurmahom b'dan u ftehmu li jmorru ghand Nutar biex issir il-promessa ta' cessjoni. Tghid li hi kienet waslet ghad-decizjoni li tixtri l-post, wara li kienet tkellmet mal-HSBC Bank (Malta) plc u dawk qalulha li ma kellux ikun hemm problemi biex tiehu self minghandhom. Inoltre tghid li lill-konvenut mill-ewwel kienet qaltlu li kienet se tiehu loan mill-bank.

Tghid li meta marru ghand in-Nutar, Victor Gauci kien qalilha li ma kellhiex ghalfejn thallas ghar-ricerki ghaliex kien diga' hallas ghalihom hu w kien dispost li jassorbihom hu. Il-promessa ta' cessjoni tad-drittijiet tal-konvenju saret fid-19 ta' Mejju, 2009, 'subject to bank loan', ghaliex hi kienet qeghda tistenna lill-bank konferma mill-bank li kien dispost isellifha kemm kellha bzonn. Tghid li ftehmet ma' Gauci li tikkuntattjah appena taslilha tali konferma. Tkompli tghid li dakinhar tad-19 ta' Mejju, 2009 hi kienet ghaddiet cekk lil Victor Gauci ghan-nom ta' VG Shutter and Concrete Works Limited, fl-ammont ta' hamest elef Ewro (€5000) bhala depozitu akkont tal-prezz. Tiftakar li dakinhar kienet ukoll prezenti ommha. Taf li dan ic-cekk issarraf 'l ghada stess.

L-attrici zzid li ftit zmien wara l-bank kien infurmaha li s-self ma kienx gie approvat. Tispjega li barra l-prezz tal-proprjeta' hi kellha bzonn ukoll tissellef somma ohra biex tkopri l-ispejjez tal-bolol u tal-kuntratt u ghal xi alterazzjonijet li kienet se taghmel fil-post. Peress li flus bizzejjed ma kellhiex u s-self ma kienx approvat, hi ma setghetx tersaq ghall-kuntratt. Tghid li mill-ewwel infurmat lis-sensara w lil Victor Gauci li min-naha tieghu qalilha biex tipprova tissellef minn x'imkien iehor jew taghmel tajjeb b'xi proprjeta', izda tghid ukoll li ghalkemm ippruvat terga' tkellem lill-bank, ma rnexxilhiex issib soluzzjoni. Tghid li sahansitra kienet hadet lil ommha biex tipprova tiehu loan hi, pero' tal-bank hassrulha ghaliex peress li ommha hija barranija, w anke minhabba l-eta' taghha, l-procedura kienet wahda kumplikata hafna.

Infurmat b'dan kollu lil Gauci li wissieha biex tahsibha sewwa ghaliex kienet se titlef il-hamest elef Ewro (€5000) tad-depositu. Hi wegbitu li dan ma kienx il-kaz, ghaliex ic-cessjoni kienet saret 'subject to bank loan' u d-depositu kien 'akkont tal-prezz' u li la l-bejgh ma setax isir, hi kellha d-dritt li tiehu d-depositu lura. Dan insista maghha w sahansitra offrielha li jsellifha hu w li jkellmilha lil xi hadd mill-bank, izda hi rrifjutat. Tghid li sussegwentement Gauci bhal irrassenja ruhu li l-bejgh ma kienx se jsir u qalilha li kien se jinforma b'dan lin-Nutar, u hi afdatu w ma cemplitx lin-Nutar personalment. Wara hi bdiet iccempillu biex tara kif kien baqa' man-Nutar u biex tiehu flusha lura, w dan kien dejjem jghidilha li lin-Nutar ma setax jikkuntattjah.

Tissokkta li xi tlett ijiem qabel l-iskadenza tal-kuntratt, cemplet hi stess lin-Nutar u dan qalilha li kien ghadu kif sar jaf bl-istorja w li kien messha kellmitu mill-ewwel hi w mhux halliet f'idejn Victor Gauci. Meta staqsietu x'setghet taghmel biex tiehu flusha lura, dan issuggerielha li tmur tkellem avukat ghax issa kien tard wisq.

Filwaqt li tikkonferma li sal-lum Gauci kien ghadu ma tahiex flusha lura, minkejja li talbithomlu, tinsisti li meta sar il-konvenju hi kienet ghamlitha cara li dan kien 'subject

to bank loan' u li d-depositu kien qed isir akkont tal-prezz, u allura hi ghandha d-dritt li tiehu flusha lura.

Meta xehdet viva voce fil-Qorti nhar it-tlettax (13) t'Ottubru, 2010 (a fol. 47 et seq.) qalet li l-post kienet ratu reklamat f'gazzetta w kienet ghamlet appuntament biex tmur tarah u kien minn hemm li ltaqghet mal-konvenut. Il-post kien ghogobha mill-ewwel pero' lil Gauci kienet avzatu li l-ewwel kellha ticcara xi affarijiet mal-bank taghha. Tghid li ghall-ewwel il-bank kien taha l-'go ahead', pero' mbaghad kienu qalulha li s-self ma giex approvat. Ghalhekk hi ppruvat tara kif setghet iggib il-flus li kellha bzonn, u meta rat li kien ghalxejn infurmat lill-konvenut, u dan sahansitra offrielha li johrog il-flus hu, pero' hi ma riditx.

Tispjega li hi dejjem innegozjat mal-konvenut personalment, u tghid li qatt ma rat ismijiet ohra. Fil-fatt tghid li dakinhar tal-konvenju, dan talabha biex ic-cekk taghmlu f'ismu, kif effettivament sar. Ikkonfermat li c-cekk datat 19 ta' Mejju, 2009, esebit a fol. 23 tal-atti, huwa c-cekk mahrug minnha dakinhar tal-konvenju. Issostni li qabel il-konvenju, r-relazzjoni taghha dejjem kienet biss ma' Victor Gauci w tghid ukoll li dan dejjem qalilha li l-proprjeta' ghall-bejgh kienet tieghu. Tghid pero' li dakinhar tal-konvenju ndunat li fil-fatt dan ma kienx qed jidher f'ismu proprju izda f'isem kumpanija. Tishaq li dan saret taf bih dakinhar tal-kuntratt, u zzid li meta staqsietu x'kienet taghmel din il-kumpanija dan qalilha li l-kumpanija kienet tieghu. Pero' madanakollu, xorta ried li c-cekk jinhareg f'ismu personali. Tghid li hi ma nkwetatx meta saret taf b'din il-haga, ghaliex il-konvenut dejjem kien mexa sew maghha w allura fdatu.

Rat l-affidavit ta' **Linda Potter** (a fol. 25 et seq.) omm l-attrici li kkonfermat li hija kienet tmur tara xi postijiet ma' bintha li xtaqet li takkwista proprjeta'. Tiftakar li f'Mejju 2009 kienet marret maghha biex jaraw il-post mertu tal-kawza, liema post kienet qaltilhom bih certa Monica Mula. Tghid li hemm kienu sabu lill-proprjetarji tal-post u lil Victor Gauci li kien qalilhom li hu kellu konvenju mas-sidien u li jekk l-attrici kienet tixtri l-post il-kuntratt kellha taghmlu

maghhom. Taf li bintha kienet infurmat lill-konvenut li biex tixtri kellha bzonn tissellef mill-bank.

Tghid li ftit wara l-attrici kienet iddecidiet li l-post tixtrih u fil-fatt kienet saret il-promessa tac-cessjoni quddiem in-Nutar, fejn hi wkoll kienet prezenti. Ikkonfermat dak li qalet bintha, cioe' li Gauci kien lest li jassorbi l-ispejjez tar-ricerki. Issostni li Gauci kien se jkompli jibni fuq il-proprjeta' li kienet se tixtri bintha. Tghid li dakinhar tal-konvenju bintha kienet tat cekk lil Victor Gauci ghas-somma ta' hamest elef Ewro (€5000), bhala depositu fuq il-prezz tal-post. Issostni li l-konvenju sar bil-patt li jkun 'subject to bank loan' u li bintha dejjem insistiet li jekk ma tissellifx mill-bank ma setghetx tkompli bix-xiri tal-post.

Ftakret ukoll li xi zmien wara l-bank kienu baghat jinforma lil bintha li s-self ma kienx approvat u li konsegwentement bintha nformat lill-konvenut li ma setghetx tixtri l-post u talbitu jtiha l-flus tad-depositu lura. Tghid li bintha kienet inkwetata ghaliex Victor Gauci beda jinsisti maghha biex tirranga mod iehor, ghax inkella l-flus kienet se titlifhom. Tghid li sadanittant saru jafu li Gauci kien ga sarraf ic-cekk ta' hamest elef Ewro (€5000). Tkompli tghid li l-attrici regghet ippruvat tkellem lil tal-bank biex forsi tirranga, izda kien ghalxejn. Ix-xhud tkompli li sahansitra anke hi stess ippruvat tissellef mill-bank biex ittihomlha, izda kemm minhabba l-eta' taghha w kif ukoll ghaliex mhix cittadina Maltija, dan kien difficli hafna. Issostni li bintha dejjem zammet lill-konvenut infurmat f'dak kollu li kien qed jigri, w dan kien anke pproponielha li jsellifha l-flus hu, izda l-attrici rrifjutat.

Tixhed li darba hi staqsiet lill-attrici jekk kinitx informat lin-Nutar x'kien qed jigri, w li din qaltilha li kellu jghidlu b'kollox Victor Gauci, izda li dan ma setax jikkuntattjah. Tghid li xi tlett ijiem qabel l-iskadenza tal-konvenju, bintha kellmet lin-Nutar u kienet sorpriza meta dan qalilha li Victor Gauci kien ghadu kif gharrfu b'kull ma gara w li meta staqsietu ghall-flus dan qalilha li ma kellux x'jaqsam u li kellha tkellem avukat. U kien ghalhekk li saret din il-kawza.

Fil-hamsa (5) ta' Lulju, 2010 xehed **Jean Karl Portelli**, rapprezentant tal-MFSA (a fol. 30) li pprezenta kopja tal-ahhar Memorandum and Articles tas-socjeta' VG Shutter and Concrete Works Limited, li gie mmarkat bhala Dok. MFSA. Ikkonferma li d-direttur u shareholder ta' din is-socjeta' huwa Victor Gauci.

Fl-istess jum xehed ukoll **Aaron Attard** (a fol. 43) ghan-nom u in rappresentanza tal-HSBC. Ikkonferma li fid-19 ta' Mejju, 2009 Ms. Josephine Farrugia Potter kienet harget cekk intestat lil Mr. Victor Gauci fl-ammont ta' hamest elef Ewro (€5000) mill-kont taghha fi Msida Seafront, Imsida, liema cekk effettivament issarraf minn Victor Gauci detentur tal-karta tal-identita' numru 461568. Ikkonferma inoltre li kopja ta' dan ic-cekk tinsab esebita a fol. 23 tal-atti.

Rat l-konvenut naqas li jidher bosta drabi w li naqas li jressaq il-provi tieghu dwar l-ewwel eccezzjoni.

Rat il-verbal taghha tat-12 ta' Jannar, 2011 fejn il-konvenut u l-avukat difensur tieghu ma dehrux, u fejn il-kawza thalliet ghas-7 ta' Frar, 2011 "bl-intendiment li jekk dakinhar il-konvenut jonqos li jressaq il-provi tieghu, il-kawza tithalla ghas-sentenza in difett d'ostakolo".

Rat li fis-seduta tas-7 ta' Frar, 2011 ghal darb' ohra l-konvenut u l-avukat difensur tieghu regghu naqsu li jidhru. Ghaldaqstant il-Qorti ordnat li ssir it-trattazzjoni tal-kawza mill-avukat difensur tal-attrici w halliet il-kawza ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni preliminari dwar il-legittimu kontradittur.

Ikkunsidrat:

Kif gie osservat fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) nhar l-10 ta' Jannar 2007 fl-ismijiet **Korporazzjoni Ghas servizzi ta' l-ilma et vs Emanuel Grixti** jinghad li "*b'relazzjoni guridika wiehed necesarjament jifhem l-ezistenza ta' rapport bejn iz-zewg*

partijiet in virtu' ta' liema l-wiehed, kreditur ghandu d-dritt jippretendi minghand l-iehor, id-debitur li dan jissodisfa l-obbligazzjoni tieghu. Obbligazzjoni din li tista' tkun wahda kemm 'di dare' jew 'di fare' jew 'di non fare'. Tali rapport obbligatorju jista' jkun wiehed f'sens strett u jista' jkun jkollu ukoll dimensjoni aktar wiesgha."

Fis-sentenza li nghatat mill-Qorti ta' l-Appell recentement fl-ismijiet **Maria Concetta Stivala, Giovanna Dolores Stivala, u Giuseppa Dolores Stivala vs Pierre Buttigieg u Legend Real Estate Ltd** deciza fit-22 ta' Jannar 2010, dik il-Qorti ghamlet referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et** deciza nhar il-hamsa (5) t'Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell dwar l-istitut tal-legittimu kontradittur. Dik il-Qorti sostniet li:-

"Biex jigi stabilit jekk parti in kawza kinetx jew le legittimu kontradittrici tal-parti l-ohra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju, kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa, dan inkwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha. Dan, naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi li l-konvenut kien gie sewwa citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza.

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti 'n kawza tkun legittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l- Qorti ma setghetx, fil-konsiderazzjoni tal-eccezzjonijiet opposti ghat-talbiet, tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut - dikjarat prima facie legittimu kontradittur- kien wara t-trattazzjoni tal-kawza jirrizulta ghal kollox estranju ghar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata".

Inoltre kif affermat fis-sentenza fl-ismijiet **Camel Brand Co. Ltd. Vs Debono Michael** deciza fil-21 ta' Marzu 2004 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili:-

"Meta negozju jkun gestit minn socjeta` b'responsabilita` limitata, u ghaldaqstant minn persuna guridika indipendenti, huwa l-obbligu taghha li tindika dan fl-aktar mod car u inekwivoku lit-terzi li jkunu qeghdin jinnegozjaw maghha.

Tali indikazzjoni ghandha ssir ukoll fuq l-invoices, statements, etc. relatati ma' akkwisti maghmula minnha. Fin-nuqqas ta' tali indikazzjoni espressa t-terz ghandu kull dritt jipprezumi li qieghed jinnegozja ma' individwu, u fil-fehma tal-Qorti ma jistax jippretendi mod iehor.

Normalment bniedem jikkontratta ghalih inniffsu, sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratta f'isem haddiehor, jew jekk dan ma jindikahx espressament, il-kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf li jkun qieghed jikkontratta f'isem haddiehor. Il-piz tal-prova li min jikkontratta ghamel hekk f'isem haddiehor tinkombi fuq min jaghmel l-allegazzjoni." **(**vide **Joseph Checuti vs Peter Paul Camilleri** deciza fl-4 ta' Dicembru 1988**, Frank Cilia noe vs Charles Scicluna** deciza nhar is-27 ta' April 1992 u **Charles O'Flaherty noe vs Joseph Micallef** deciza fl-24 ta' Gunju 1987.)

Issa f'dan il-kaz jidher bic-car li in-negozjati saru bejn il-konvenut Victor Gauci u l-attrici Josephine Farrugia Potter fil-presenza t'ommha Linda. Mix-xhieda ta' l-attrici, liema xhieda ma gietx kontestata mill-konvenut, jirrizulta li l-konvenut qatt ma kien qal lill-attrici li huwa kien qed jagixxi f'isem is-socjeta' konvenuta w l-attrici ndunat li kien hemm

kumpanija nvoluta dakinhar tal-iffirmar tal-konvenju. Jirrizulta li anke fil-konvenju li gie ffirmat bejniethom, ic-cekk li harget l-attrici gie ntestat f'isem il-konvenut *de proprio*, kif del resto kien talab hu. Dan ic-cekk sahansitra anke gie msarraf mill-konvenut stess, kif ikkonferma r-rapprezentant tal-Bank HSBC Aaron Attard.

Minn ezami tal-konvenju jirrizulta li l-konvenut deher fuq il-konvenju f'isem is-socjeta' konvenuta li taghha huwa direttur, pero' dan nonostante c-cekk hadu hu w sarrfu hu personalment.

Ghalhekk fl-ebda hin ma l-konvenut *de proprio* talab lill-attrici sabiex tohrog ic-cekk f'isem is-socjeta' konvenuta, w meta talbitu x'kienet il-kwistjoni tal-kumpanija li dehret fuq il-konvenju, dan qalilha li kienet kumpanija tieghu u li hu kien l- uniku Direttur. Qatt ma qalilha li ma kellux x'jaqsam man-negozju li kien qed isir.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, din il-Qorti tiddiciedi billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenut dwar in-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejn il-konvenut *de prorpio* w l-attrici, w tordna l-prosegwiment tal-kawza.

< Sentenza In Parte >

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