MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2013

Appell Civili Numru. 1037/2011/1

Ronald Abela u martu Maria Violetta Abela

v.

Maple Leaf Construction and Development Limited (C-1992)

Rat ir-rikors guramentat li ressqu l-atturi fl-24 ta' Ottubru, 2011, li jaqra hekk:
"Illi kif jidher mill-kuntratt anness dokument A is-socjeta` intimata ittrasferiet lir-rikorrenti il-fond Grosvenor flat 1 fi triq illum maghrufa bhala Saghtar Street, Mellieha b'kuntratt datat 8 ta' Lulju 1983 in atti Nutar Dottor Pierre Cassar (Dokument A). Illi l-fond kellu jintuza bhala

residenza u fil-fatt huwa l-unika residenza tal-koppja Abela u wliedhom."

"Illi f'dawn l-ahhar xhur l-esponenti indagaw dwar premessi tal-bini madwarhom li kien qed jikkagunalhom inkonvenjen t u incidentalment saru jafu illi l-fond lilhom mibjugh bid-dokument A ma kellu ebda permessi sanitarji jew ohrajn skont il-ligi. Jirrizulta illi l-applikazzjoni ghal permessi tal-bini li saret biex inbena l-fond okkupat tindika li l-istess ambjenti kellhom ikunu parti minn garaxx u spazju vojt formanti parti mill-pedamenti wara garaxxijiet ta' gholi ta' tmien filati. Ghalhekk l-istess ambjenti ma kellhomx ikunu abitabbli. Dan jirrizulta minn indagni li ghamel il-Perit rikorrenti, Joseph Attard li rrilaxxja c-certifikat spjegattiv esibit u markat Dokument B. Illi s-socjeta` intimata kienet taf illi r-rikorrenti xtraw l-istess fond biex jabitaw fih waqt li l-istess socjeta` kienet taf illi tali abitazzjoni kienet illegali.

"Illi l-kunsens tar-rikorrenti fuq l-istess kuntratt kien vizjat bi zball ta' fatt fuq is-sustanza nnifisha tal-kuntratt u kwindi a tenur tal-Artikolu 967 tal-Kapitolu 16 tali kuntratt huwa null. Dan peress illi huma dejjem hasbu li tali ambjenti kienu idonei ghall-abitazzjoni b'mod korrett u regolari.

"Illi inoltre l-istess kuntratt sar b'dolo u b'misrappresentazzjoni u kwindi tali kuntratt hu null ab initio,

"Illi r-rikorrenti saru jafu biss issa mill-investigazzjonijiet recenti fuq imsemmija b'dan il-fatt,

"Jidher illi l-valur tal-ambjenti okkupati mir-rikorrenti huwa prattikament bla valur u zgur mhux abitabbli u li r-rikorrenti ma ghandhom ebda garanzija li jistghu eventwalment jibqghu jokkupaw l-istess ambjenti.

"Illi ghalhekk bhala rizultat ta' tali zball kif ukoll tad-dolo u misrapprezentazzjoni da parti tas-socjeta` intimata, l-esponenti sofrew u qed isofru hsara sostanzjali kif jidher mir-rapport peritali Dok B.

"Ghalhekk ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi din il-Qorti joghgobha, prevja dikjarazzjoni li l-ambjenti in kwistjoni ma humiex koperti bil-permessi necessarji biex ikunu abitabbli, u li l-kuntratt in ezami hu null u li konsegwentement ir-rikorrenti sofrew u qed isofru hsara a bazi tal-istess.

"1. Tiddikjara li l-kuntratt Dokument A huwa null ghar-ragunijiet fuq premessi jew ghal xi wahda mill-istess ragunijiet, u tordna r-rexissjoni tal-istess kuntratt, bin-nomina ta' kuraturi ghall-eventwali assenti fuq l-istess att ta' rexissjoni,

"2. tillikwida l-hsara li sofrew, qed isofru u jistghu jsofru l-istess rikorrenti, okkorrendo ad opera ta' periti nominandi u

"3. tikkundanna lill-istess socjeta` intimata li thallas lir-rikorrenti l-ammont li jigi hekk likwidat, bl-interessi u l-ispejjez relattivi nkluzi dawk tas-sekwestru kontra s-socjeta` intimata pprezentat fis-7 ta' Ottubru 2011.

"B'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lir-rikorrenti nkluz rapport a bazi tal-ligi kriminali skont il-ligi."

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha ecceipiet:
"1. Illi preliminarjament l-isem korrett tas-socjeta` esponenti huwa Maple Leaf Construction & Development Limited u mhux Maple Leaf Construction Company Limited hekk kif indikat fir-Rikors Guramentat;

"2. Illi preliminarjament, fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba rikorrenti relattiva ghall-hlas ta' danni hija preskritta bid-dekors ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili;

"3. Illi perliminarjament ukoll, fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba rikorrenti relattiva ghall-hlas ta' danni hija wkoll preskritta bid-dekors ta' hames snin ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili;

“4. Illi fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, fir-rigward tal-ewwel talba tar-rikorrenti, il-kunsens tal-istess rikorrenti ma kien bl-ebda mod vizzjat u ghalhekk it-talba ghall-annullament tal-kuntratt *de quo* hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt;

“5. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, dejjem riferibbilment ghall-ewwel talba tar-rikorrenti, jekk stess l-istess rikorrenti inkorrew f’xi zball, tali zball ma jikkwalifikax ghall-finijiet tal-Artikolu 976(1) tal-Kodici Civili u ghalhekk l-azzjoni rikorrenti hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt;

“6. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, ukoll fir-rigward tal-ewwel talba tar-rikorrenti, ir-rapprezentanti tas-socjeta` esponenti ma wettqu l-ebda *dolo* jew misrapprezentazzjoni hekk kif allegat mill-atturi u ghalhekk l-azzjoni attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt;

“7. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, mit-talbiet rikorrenti, ma jirrizulta ebda addebitu ta; responsabbilta` tas-socjeta` esponenti ghall-allegati danni subiti mir-rikorrenti, tant li ma hemmx talba ghal din, u li, fin-nuqqas ta’ tali dikjarazzjoni, it-tieni u t-tielet talba ma jistghux jigu milqugha;

“8. Illi fi kwalsijasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Bl-ispejjez.”

Rat is-sentenza preliminari moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta’ Mejju, 2012, fejn iddecidiet fuq it-tielet eccezzjoni li t-talba ghall-hlas tad-danni hi preskritta skont l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, u cahdet l-istess, bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta eccipjenti;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"L-eccezzjonijiet tal-konvenuta[1] jinkludu l-eccezzjoni li t-talba ghall-hlas tad-danni hi preskritta skond l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, u li ser tinghata sentenza dwarha.

"F'rapport *ex parte* li pprezentaw l-atturi maghmul mill-perit Joseph Attard, jinghad:-

"*"1) The client's property has been built in the area marked in red on the plan attached at Annex III, which overlaps in part on an area which should have accomodated part of the ground floor garage and in part in area behind the said garages which had no specific use, but surely not a habitable one.*
"*2) The ground floor should have never been fit for habitation in light that the approved floor to a ceiling height was that of eight (8) feet, whilst the minimum height of a habitable room is nine (9) feet as per Sanitary Law, forming part of Chapter 10 of the Malta Police Laws.*

"*3) The Client's apartment has no apertures directly on a public/private road/space and the* (recte, this) *thus runs counter to the minimum frontage of a dwelling on a public road as specified in the sanitary laws.".*"

"Minn qari tar-rikors guramentat hu evidenti li l-atturi ghazlu li jaghmlu kawza ghar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgh minhabba li jsostnu li l-kunsens taghhom kien vizjat bi zball (Artikolu 976 tal-Kodici Civili) u minhabba eghmil doluz da parti tal-bejjiegh. Fil-fatt huma ppremettew li:- *"Illi s-socjeta intimata kienet taf illi r-rikorrenti xtraw l-istess fond biex jabitaw fih waqt li l-istess socjeta kienet taf ili tali abitazzjoni kienet illegali. Illi il-kunsens tar-rikorrenti fuq l-istess kuntratt kien vizjat bi zball ta' fatt fuq is-sustanza nnifisha tal-kuntratt u kwindi a tenur tal-artikolu 976 tal-Kapitolu 16 tali kuntratt huwa null. Dan peress illi huma dejjem hasbu li tali ambjenti kienu idonei ghall-abitazzjoni b'mod korrett u regolari. Illi inoltre l-istess kuntratt sar b'dolo u b'misaproprijazzjoni u kwindi tali kuntratt hu null*

[1] Fol. 29.

ab initio.”. Ghalhekk ma jidhirx li l-kawza li saret hi bazata fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess tal-haga mibjugha.

“L-attur xehed: *“Illi meta ahna xtrajna, min kien jidher ghas-socjeta li bieghetilna l-post kien jaf illi ahna ridna nixtru l-istess fond biex noqghodu fih. Fil-fatt meta morna naraw il-post qabel xtrajnieh, dan l-istess post kien diga jinkera. Meta ghamilna l-kuntratt ahna konna minghalina li kollox kien skond il-permess biex nabitaw fl-istess fond u kieku konna nafu li ma kienx hemm dan ix-xorta ta’ permess zgur li ma konniex nixtru, ghax ahna ridna fond fejn nabitaw u nrabbu l-familja taghna.”*. Ghalhekk il-qorti qeghda tifhem li t-tezi tal-atturi hi li l-eghmil doluz min-naha tal-konvenuta hu ghaliex qabel il-bejgh ma gewx infurmati mill-venditur li l-fond ma kienx mibni skond il-permess ta’ zvilupp u li ma kienx konformi mal-ligijiet sanitarji u ghalhekk mhux tajjeb biex jintuza bhala abitazzjoni, meta l-venditur kien jaf li l-atturi qeghdin jixtru l-fond ghal skop ta’ residenza. Fir-rikors ziedu wkoll il-kawzali tan-nullita tal-kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens minhabba zball.

“Skond l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili, azzjoni ta’ rexxissjoni minhabba zball jew eghmil doluz, taqa’ bil-preskrizzjoni eghluq ta’ sentejn. L-Artikolu 1223 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

“*“(1) Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jghodd biss, fil-kaz ta’ vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispicca, u, fil-kaz ta’ zball, ta’ eghmil doluz, jew ta’ kawza falza,* ***minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.****”*.”

“Fit-tielet eccezzjoni l-konvenuti qeghdin isostnu li t-talba ghad-danni hi preskritta bit-trapass ta’ hames (5) snin mid-data tal-kuntratt skond l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili. Min-naha tal-atturi jsostnu li f’dan il-kaz ghandu japplika l-Artikolu 2154 tal-Kodici Civili, li jipprovdi li *‘….l-azzjoni civili ghall-hlas tal-hsarat ikkagunati b’reat, ghandhom jitharsu r-regoli li hemm fil-Kodici Kriminali, ghall-preskrizzjoni tal-azzjoni kriminali.’*.

"L-Artikolu 1209 tal-Kodici Civili jipprovdi x'inhuma l-effetti ta' rexxissjoni. M'hemmx dubju li kull talba li taqa' fil-parametri ta' dak il-provvediment, inkluz il-hlas li jista' jintalab mill-attur skond dan l-Artikolu, tapplika ghaliha l-preskrizzjoni li nsibu fl-Artikoli 1222-1224.

"Mill-atti[2] hu evidenti li bhala danni l-atturi jippretendu:-

"i. Hlas ghall-spejjez li jallegaw li ghamlu fil-fond oggett tal-kawza u jsemmu c-cifra ta' €190,000 (ara prospett anness mal-affidavit tal-attur);
"ii. Hlas li jrid isir biex jinxtara fond simili. Skond stima tal-perit Joseph Attard, xhud *ex parte*, il-valur ta' fond simili hu ta' €340,000 (ara fol. 34).

"Il-qorti ma tarax li dan hu kaz ta' danni minhabba inadempjenza kuntrattwali. L-azzjoni m'hijiex ghal talba ghal dikjarazzjoni tad-danni minhabba inadempjenza fl-obbligu kuntrattwali tal-bejjiegh li jittrasferixxi fond mibni skond il-permessi u l-ligijiet sanitarji u ghalhekk adattat biex jintuza bhala residenza. F'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu wkoll ir-rexxissjoni tal-kuntratt, bl-ghan li l-partijiet jergghu jitqieghdu fil-posizzjoni li kienu qabel iffirmaw il-ftehim. Inoltre fir-rikors guramentat l-atturi jippremettu li *'......bhala rizultat ta' tali zball kif ukoll tad-dolo u misrapprezentazzjoni da parti tas-socjeta intimata, l-esponenti sofrew u qed isofru hsara sostanzjali.....'*. Hu altru milli evidenti li b'dan il-kliem qeghdin jallegaw htija tal-konvenuta u mhux inadempjenza kuntrattwali. Il-qorti m'ghandix dubju li bil-mod kif ipproponew it-tieni u tielet talba, l-atturi qeghdin jippretendu li l-konvenuti kkomettew att illecitu li hu indipendenti mir-rapport kuntrattwali li jkun hemm bejn bejjiegh u xerrej. Meta wiehed jigi biex jiddetermina liema terminu ta' preskrizzjoni ghandu japplika, id-decizjoni tkun tiddependi mit-tip ta' azzjoni li jaghmel l-attur. Fil-fehma tal-qorti bil-mod kif giet proposta l-kawza, it-talbiet relatati mad-danni m'humiex bazati fuq inadempjenza kuntrattwali imma fuq agir illecitu min-naha tal-bejjiegh, li sehh qabel gie ffirmat il-kuntratt ta' bejgh. Il-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana esprimiet ruhha fil-kaz

[2] Ara affidavit tal-attur u rapport tal-perit Joseph Attard.

20260/2006 fis-sens li: *'Il contraente, il cui consenso risulti viziato da dolo, può richiedere il risarcimento del danno conseguente all'illecito della controparte, lesivo della libertà negoziale, sulla base della generalissima previsione in tema di responsabilità aquiliana, ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., anche senza proporre contemporaneamente domanda di annullamento del contratto ai sensi dell'art. 1439 cod. civ.'*. Interessanti hi l-osservazzjoni li ghamlet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Busuttil vs Emmanuele Schembri** deciza fid-19 ta' Frar 1954 (Volum XXXVIII.i.292): *"L-Ewwel Qorti ttraccjat wiehed mill-kriterji sabiex jigi deciz jekk il-fatt hux kolpa kuntrattwali jew akwiljana, vwoldiri li, meta hemm kuntratt, il-kolpa tista' tkun akwiljana biss meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kuntrattwali. Dan hu kriterju korrett, kif tista' turi l-ezemplifikazzjoni ta' xi kazijiet. Hekk bejn l-inkwilin u s-sid ikun hemm rapport kuntrattwali; imma jekk l-inkwilin jincendja l-post, hemm certament ir-rapport delittwuz, ghax dan huwa fatt indipendenti u awtonomu. Hekk ukoll, il-frodi kommessa mill-venditur ghad-dannu tal-kompratur – fatt indipendenti mir-relazzjoni ta' bejjiegh u xerrej bhala rapport merament kuntrattwali. Hekk ukoll l-omicidju involontarju fit-trasporti."*.

"Il-kuntratt jorbot lill-partijiet ghall-esekuzzjoni ta' dak li jkun gie pattwit, imma ma jezonerahomx mill-obbligu generali tan-*neminem laedere* li jinkombi fuq kullhadd. Il-qorti hi tal-fehma li l-bazi tal-azzjoni tal-atturi in kwantu jirreferu ghat-talbiet relatati mad-danni m'hijiex l-inadempjenza kuntrattwali, imma att illecitu min-naha tal-bejjiegh li jikkonsisti f'allegat eghmil doluz.

"Il-qorti ma tqiesx li f'dan l-istadju hemm htiega li tippronunzja ruhha dwar jekk l-Artikolu 2154 tal-Kodici Civili japplikax, gialadarba l-eccezzjoni hi li t-talbiet relatati mad-danni huma preskritti skond l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet sabiex din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'

Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet premessi, datata 7 ta’ Mejju 2012, u konsegwentement, filwaqt li tichad it-tieni u t-tielet talbiet attrici, tilqa’ l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kwinkwennali ai termini tal-Artikolu 2156(f), bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-atturi appellati.

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu biex l-appell tal-konvenuta jigi michud u d-decizjoni tal-ewwel Qorti konfermata;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi f’din il-kawza l-atturi qed jitolbu r-rexissjoni ta’ kuntratt ta’ bejgh ta’ immobbli peress li jallegaw li l-kunsens taghhom kien vizjat bi zball u qerq, u talbu wkoll id-danni. Apparti eccezzjonijiet fil-meritu, ghal din it-talba ghal danni, is-socjeta` konvenuta ressqet eccezzjoni ta’ preskrizzjoni a bazi tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili. L-ewwel Qorti cahdet din l-eccezzjoni wara li osservat li l-artikolu ta’ preskrizzjoni invokat ma japplikax ghat-talba, peress li d-danni mitluba ma humiex konsegwenza ta’ inadempjenza kuntrattwali, imma ta’ att illecitu min-naha tal-bejjiegh li jikkonsisti f’allegat ghemil doluz.

Is-socjeta` konvenuta, wara li gabet id-debita permess mill-ewwel Qorti, ressqet appell minn din is-sentenza preliminari, u qed issostni li agir in *mala fede* li jkun ippreceda kuntratt jaghti lok ghad-danni *ex contractu*, li ghaliha tapplika l-preskrizzjoni kwinkwennali taht l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

Din il-Qorti tibda biex tafferma li ghalkemm l-Artikolu 993 tal-Kodici Civili jiddisponi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, ir-regola ta’ agir bil-bona fidi ghandu bl-istess kejl japplika wkoll fl-istadju anterjuri ghall-formazzjoni tal-kuntratt. Hekk, fil-kawza **Baldacchino v. Ic-Chairman tal-Korporazzjoni Enemalta et**, deciza mill-

Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta’ Ottubru, 2006, intqal a propositu:
“*Innegabilment, il-metru ta’ dik il-bona fide li jippreciza l-Artikolu 993 tal-Kodici Civili, u li bih jitkejjel l-ezekuzzjoni tal-kuntratti in generali, ghandu jkollu, b’adozzjoni, post xieraq anke fl-istadji anterjuri ghall-konkluzjoni tal-kuntratt. Hekk bil-metru ta’ dan l-istess principju l-parti li tghid li ssubiet dannu tista’ ggib ’l quddiem prova ta’ mgieba soggettiva ta’ malafede fil-kontroparti jew anke prova ta’ kondotta merament kolpuza fejn dik il-kontroparti tkun, bla motiv gust, naqset b’tali mod li twassal biex teludi l-aspettattivi tal-offerent fejn dan ikun ippresta fidi, bl-offerta tieghu, fuq il-konkluzjoni tal-kuntratti*.”

Hekk ukoll, din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza **De Tigne Ltd. v. Micallef**, deciza fl-10 ta’ Jannar, 2007, osservat illi:
“*Opportunement il-Qorti thoss li ghandu jigi mfakkar illi l-buona fede ghandha spazju aktar ampju minn dak rizervat lilha ghall-kuntratti in generali bl-Artikolu 993 tal-Kodici Civili. In kwantu, regola ta’ mgieba hu mistenni li din tigi osservata mill-partijiet kemm fil-fazi in contrahendo, kif ukoll fil-konkluzjoni tal-ftehim u, b’mod specjali, fil-kors tal-ezekuzzjoni tieghu.*”

Kif kompliet tghid il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Baldacchino v. Ic-Chairman tal-Korporazzjoni Enemalta et** aktar qabel imsemmi:
“Issa huwa veru dak li jinsab ritenut illi “*il rapporto giuridico nasce appena sorga il vincolo creatore della obbligazione; e lo stesso vincolo si considera effetuarsi quando vi è l’ unione della proposta e della accettazione, perche in quel momento si immedesimano in modo tale da creare il vincolo. L’ offerta, pero`, perche possa produrre tale effetto così importante nel campo giuridico da costringere l’ offerente alla precisa esecuzione della proposta da lui previamente fatta e in difetto, al risarcimento dei danni, deve essere precisa e determinata … … …*” **(Kollez. Vol. XXVIII P I p 629)**. Anke, pero`, fl-assenza ta’ dan il-vinkolu, id-dannu kapaci jinholoq, avolja l-kwestjoni tkun ghadha fil-fazi inizzjali tal-offerta.”

Darba, mela, li l-vinkolu kuntrattwali jsehh meta offerta tigi accettata, irid issa jigi mistharreg x’inhi n-natura ta’ danni rizultat ta’ agir in *mala fede* qabel ma jinholoq il-kuntratt. L-ewwel Qorti, kif inghad, qalet li d-danni reklamati f’dan il-kaz ma humiex bazati fuq inadempjenza kuntrattwali, imma fuq agir illecitu li sehh qabel ma gie ffirmat il-kuntratt ta’ bejgh; id-danni, ghalhekk, ghandhom natura ta’ delitt jew kwazi delitt.

Din il-Qorti taqbel ma’ dan l-enuncjament, u tara li hu in sintonija mal-gurisprudenza tal-qrati taghna. Fil-kawza **Ebejer v. Frendo**, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fit-18 ta’ April, 2002, allegazzjoni ta’ frodi li wassal ghall-iffirmar ta’ konvenju giet meqjusa bhala ta’ indole delittwali in kwantu impernjata fuq il-kawzali ta’ qerq. Hekk gie osservat, illi:

“*… … … minkejja li kien gie ffirmat att ta’ konvenju bejn il-kontendenti, u dan il-konvenju skada, madankollu l-azzjoni ta’ l-attrici kienet ibbazata fuq il-premessa li hija kienet giet indotta tahseb li l-immobbli de quo kienet tappartjeni lill-venditur, jigifieri lill-appellant, mentri fil-fatt dan ma kienx minnu. Kien biss ferm wara u meta allura beda jigi pprorogat l-att tal-konvenju de quo li l-appellata “skopriet” li fuq kollox l-appellant kien biss komproprjetarju flimkien ma’ ohrajn. Din l-informazzjoni li kienet tirrifletti l-istat attwali ta’ l-affarijiet giet mohbija lill-appellata.*”

Dak li jsir qabel l-iffirmar ta’ kuntratt mhux necessarjament ikun assorbit bil-vinkolu kuntrattwali li jinholoq bil-konkluzjoni tal-ftehim. Din il-Qorti, fil-kawza **Galleria Management Ltd. v. Derby International Ltd**, deciza fl-10 ta’ Ottubru, 2003, kienet osservat li talba ghad-danni bazata fuq allegat agir bil-*mala fede* qabel ma gie ffirmat kuntratt ta’ kera hija awtonoma mill-kuntratt innifsu. F’dik il-kawza gie allegat li s-socjeta` lokatrici ghamlet weghdiet biex thajjar lis-socjeta` konvenuta tidhol f’rabta ta’ kiri. Avolja l-kuntratt ta’ kiri gie eventwalment iffirmat, kawza ghad-danni bazata fuq allegat ksur ta’ dawk il-weghdiet giet dikjarata valida. Din il-Qorti osservat hekk a propozitu:

“*… … … Id-danni li qed jigu reklamati bl-ebda mod ma huma marbuta mal-kuntratt ta’ kiri fih innifsu izda mal-*

konsegwenzi rizultanti ma' nuqqasijiet ta' obbligi jew weghdiet li <u>saru qabel l-iffirmar ta' l-istess kuntratt</u>. Ditta kummercjali ma tidholx f'rabta ta' kuntratt ta' kiri in astratto, izda hija tqis dak kollu li l-prezenza taghha f'dak is-sit jista' javvanza l-potenzjal ta' profitt. Il-fond moghti b'kiri huwa l-mezz ossia 'outlet' li minnu s-socjeta` konvenuta tista tasal ghall-ghan finali taghha, u cioe` li taghmel profitt. Izda l-fatturi l-ohra kollha kollaterali u cirkostanzjali marbuta mad-decizjoni li tittiehed dik il-kirja huma daqstant relevanti u importanti, specjalment meta l-hanut ikun parti minn kumpless." (Sottolinear ta' din il-Qorti)

Hawnhekk, f'din il-kawza, mhux qed jigi allegat li saru xi weghdiet, imma l-allegazzjoni tal-atturi hi li l-fond li xtara mhux mibni skont il-ligijiet sanitarja u lanqas konformi mal-permess ta' zvilupp, cikostanzi li huma meqjusa bhala inerenti f'kuntratt ta' bejgh ta' immobbli (ara **Axiaq v. Galea**, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, fit-2 ta' Mejju, 2008, **Micallef v. Catania**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fil-11 ta' Ottubru 2011, u **McKeon et v. Azzopardi**, deciza mill-istess Qorti fid-29 ta' Novembru 2011).

Fil-fehma ta' din il-Qorti, agir bi ksur ta' dak li hu essenzjali u sottintez f'kuntratt u li jsir <u>qabel</u> l-iffirmar tal-istess jista' jkun indipendenti u awtonomu mir-rapport kuntrattwali izda xorta jaghti lok ghad-danni.

Inoltre, ghall-fini ta' din il-kawza, il-posizzjoni li trid tadotta s-socjeta` appellanti lanqas ma sservi biex taggevolaha. Din is-socjeta`, fir-rikors tal-appell taghha, tikkwota mill-awtur <u>Mario Barcellona</u> li fit-trattat tieghu "Trattato della Responsabilita` Civile" (Ediz. 2011 pp. 470-471) jghid is-segwenti dwar il-linja gurisprudenzjali Taljana:

"*... … … la stessa Corte, nel medesimo torno di tempo, ha ribadito il proprio insegnamento tradizionale, <u>**escludendo**</u> che il comportamento contrario a buona fede praticato da un contraente nella fase precontrattuale possa dare accesso, <u>una volta concluso il contratto</u>, ad una responsabilita` extracontrattuale.*

"*Ed infatti, decidendo un caso molto complesso (nel quale la controparte del contraente incapace di un contratto preliminare ne chiedeva la condanna in via extracontrattuale al risarcimento del danno per il comportamento contrario a buona fede da questo tenuto nella fase precontrattuale), Cass. 16937/2006 ha concluso che "stipulato un contratto preliminare … con un soggetto incapace …, l'unica azione a disposizione della [contro]parte … si individua in quella contrattuale prevista dall'art. 1443, senza che possa farsi luogo, in via cumulativa, all'esperimento di altra azione, di tipo extracontrattuale, riconducibile alla supposta malafede del predetto soggetto principale [incapace] durante le trattative, … [gicche`] la stipula del preliminare … comporta … la perdita di ogni autonomia e di ogni giuridica rilevanza di dette trattative, convergendo, sotto il profile risarcitorio, nella nuova struttura contrattuale che, pertanto, viene a costituire la sola fonte di responsabilita`, per l'appunto, risarcitoria.*

*E` alle enunciazioni dottrinarie che occorre, dunque, rivolgere l'attenzione.* " (Sottolinear tas-socjeta` appellanti)

Mill-premess, is-socjeta` appellanti nisslet l-argument li la darba jigi konkluz kuntratt, dak kollu li seta' gara fil-fazi pre-kuntrattwali jsir irrilevanti ghaliex jigi superat mir-rapport kuntrattwali mahluq bejn il-partijiet kontraenti. Issa, f'dan il-kaz, "ir-rapport kuntrattwali" huwa l-kuntratt pubbliku ffirmat mill-partijiet u ppubblikat min-Nutar Dr. Pierre Cassar, u l-Artikolu 2156(f) invokat jolqot hlas ta' kreditu li "ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku". Li jfisser li, anke jekk tigi abbracjata t-tezi tas-socjeta` appellanti, u l-agir allegatament doluz taghha jidhol li jkun meqjus fir-rapport kuntrattwali li gie ffirmat, u mhux bhala agir awtonomu extra-kuntrattwali, dak "ir-rapport kuntrattwali", f'dan il-kaz, huwa eskluz mill-applikazzjoni tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, u l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata ma tistax, lanqas b'dan l-argument, ma tigi milqugha.

Is-socjeta` appellanti tissottometti wkoll li l-posizzjoni li qed jiehdu dan l-ahhar il-qrati Taljani fil-kuntest ta' responsabbilita` pre-kuntrattwali, ma ghadhiex li tqis dik ir-responsabbilita` bhala bazata fuq delitt, izda, fil-fehma tal-awtur Filippo Durante ("Intermediari Finanziari e Tutela dei Risparmiatori", Ediz. 2009 pp.339), bhala "*altro atto o fatto idoneo a produrre obbligazioni, ai sensi dell'art. 1173c.c.*". Din il-Qorti tirrileva, pero`, li l-ordinament guridiku Taljan tbiddel radikalment fl-1942, u ma ghadux ibbazat fuq il-Kodici Franciz tal-1800, kif ghadu dak taghna. L-Artikolu 1173 tal-Kodici Civili Taljan jghid li l-fonti tal-obbligazzjonijiet huma l-kuntratti, id-delitti u kwalunkwe "*altro atto o fatto idoneo a produrle in conformita` dell'ordinamento giuridico*". Din l-ahhar kategorija ma ssibx rifless fil-Kodici Civili Malti, u l-Artikolu 959 taghna ghadu jzomm il-klassifikazzjoni antika li jitnissel obbligazzjonijiet "*minn kuntratti, kwazi-kuntratti, delitti u kwazi-delitti.*"

Kull obbligazzjoni trid, ghalhekk, fis-sistema Malti titnissel minn dawn l-ispeci, u, fil-fatt, fejn u sa fejn instabet responsabbilita` pre-kuntrattwali, jew fejn l-istess responsabbilita` giet mistharrga, il-materja giet dejjem diskussa taht delitt jew kwazi-delitt u dan anke minhabba d-danni li jistghu jinghataw li ma ghandhomx ikunu ekwivalenti daqs dawk li jinghataw meta jkun hemm ksur ta' kuntratt veru u proprju. (ara **Ebejer v. Frendo**, aktar qabel indikata u **Grixti v. Grech**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' April, 1998 u **Fenech v. Dipt. Kuntratti**, deciza wkoll mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Frar, 2012). Fil-fatt, kif jghid l-awtur Fabio Fortinguerra ("La Responsabilita` Precontratuale," Ediz. 2002 p. 70), b'referenza ghas-sitwazzjoni fl-Italia qabel ma nbidel il-Kodici Civili, u allura meta kien jixbah lill-Kodici ta' Napuljun u dak taghna, il-materja kienet trattata bhala colpa aquiliana.

"*Il nostro codice del 1865 non conteneva una disposizione volta a disciplinare il comportamento delle parti nel corso delle trattitive e nella formazione del contratto. La dottrina, quella piu sensibile, tuttavia, ammetteva, sa pure tra notevoli incertezza e contrasti, la possibilita` di parlare di una responsabilita` precontrattuale in singole ipotesi di*

rottura delle trattitive, revoca della proposta e vendita di cosa altrui, senza pero`, che si giungesse giammai alla formulazione di una regola generale. Tale responsabilita`, in genere, veniva ricondotta nel genus piu` ampio dell'illecito aquiliano, cosi applicandosi l'art. 1151 del codice civile abrogato". (ekwivalenti ghall-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili Malti)

Il-pozizzjoni fl-Italia giet modifikata bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1337 fil-Kodici Civili l-gdid mahrug fl-1942, li jghid testwalment li "*Le parti, nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto, devano comportarsi seconda buona fede*". Din ir-regola ma ssibx riproduzzjoni fil-Kodici Civili Malti, pero`, il-guristi taljani jghidu li l-Artikolu 1337 Taljan huwa esposizzjoni specifika tal-principju generali ta' *neminem laedere* sancit ukoll fil-Kodici Civili Malti. Hekk il-gurista <u>Rodolfo Sacco</u> ("Il Contratto" Ediz. 1975 p. 676) jghid:
"Se l'art. 1337 non esistesse, la slealta` meriterebbe di essere repressa ex art. 2043? E conseguentemente l'art. 1337 interpreta l'art. 2043, per far comprendere che il danno arrecato con la slealta` precontrattuale e` 'ingiusto'? A nostro giudizio lo risposta da dare a questi due quesiti e` posittiva".

Ta' min isemmi wkoll il-gurista taljan <u>Rava</u> ("I Contratti in Generale", Ediz. 1932 p. 146) li jghid, fil-kuntest tal-Kodici Civili Taljan tal-1865 li
"Il fatto di essere in rapporti precontrattuali, e cioe` in trattative con una persona, non autorizza affatto a danneggiarla … L'applicazione dell'art. 1151 non viene affatto esclusa ne` limitata per il fatto che il danno e` stato arrecato nel periodo precedente ad un contratto."

Din tidher li hi l-posizzjoni li abbraccjaw il-Qrati Maltin.

Id-duttrina u l-gurisprudenza Franciza, li ghad ghandhom Kodici Civili li jixbah lil taghna, jibbazaw l-argumenti taghhom fuq il-fatt illecitu, sancit bir-regoli ta' deliit u kwazi-delitt, tant li l-gurisprudenza titkellem fuq agir mhux ta' *bonus pater familias*, u li tehtieg dejjem prova ta' ness ta' kawzalita` bejn il-fatt illecitu u d-dannu.

Din il-Qorti, ghalhekk, ma tistax tilqa' l-aggravji tas-socjeta` appellanti, izda tara li, minhabba n-natura tal-punt involut, ghandu jkun hemm temperament fil-capo spese.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` konvenuta billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li l-ispejjez marbuta mal-eccezzjoni relattiva, inkluzi dawk in prim istanza, ghandhom jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

L-atti qed jigu rinvjati lill-ewwel Qorti biex din tkompli tisma' l-kawza kif trid il-ligi.

< Sentenza Finali >

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