



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 28 ta' Jannar, 2016

Kawża Nru. 53

Ċitazz. Nru. 360/05JRM

Mark DEBONO

VS

Mary ZASTERA u b'degriet tal-4 ta' Mejju, 2005, l-istess Mary Zastera nĥatret Kuratriċi Deputat biex tidher għall-assenti Vlastimil Zastera

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fid-19 ta' April, 2005, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur talab li din il-Qorti (i) issib li l-kunsens tiegħu li jixtri l-ishma fil-kumpannija Cimoplast Limited (C – 6921) kien vizzjat għall-finijiet tal-artikoli 976 u 981 tal-Kodiċi Ċivili, billi ttieĥed b'qerq min-naĥa tal-imĥarrkin li gidbulu kemm meta ikkonfermawlu li l-Korporazzjoni għall-Izvilupp ta' Malta kienet tat il-kunsens tagħha għat-trasferiment tal-imsemmija ishma u kif ukoll meta ĥbewlu l-prekarjeta'

tat-titolu tal-kumpanija fuq il-fabbrika li kellha; (ii) issib li l-imsemmi trasferiment tal-ishma ma jiswiex u huwa mingħajr l-ebda effett; (iii) tikkundanna lill-imħarrkin iroddulu l-prezz li ħallashom biex kiseb l-imsemmija ishma, flimkien mal-ispejjeż li nefaq biex sar l-istess trasferiment; (iv) issib li l-imħarrkin jaħtu lejha għad-danni li garrab minħabba l-egħmil qarrieqi tagħhom; u (v) tikkundanna lill-imħarrkin li jħallsuh id-danni li l-Qorti jogħgobha tillikwida. Talab ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Mejju, 2005, li biha ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-attur dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tiegħu;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fil-31 ta' Mejju, 2005, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi ċaħdu t-talbiet kollha bħala mhux mistħoqqa la fil-fatt u lanqas fid-dritt, kif kellu jintwera matul is-smiġħ tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' Awwissu, 2005¹, li biha qiegħdet il-kawża fuq il-Lista tal-Kawzi ta' Qabel is-Smiġħ (*pre-trial*) u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauci bħala Assistent Ġudizzjarju biex tmexxi dak l-istadju tal-kawża;

Rat ix-xhieda mismugħha mill-Assistent Ġudizzjarju u l-provi dokumentali mressqin mill-istess xhieda;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Jannar, 2008², li biha qiegħdet il-kawża fuq il-Listi tal-Kawzi għas-Smiġħ għat-trattazzjoni tal-għeluq;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attur fit-22 ta' Ottubru, 2008³;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-26 ta' Jannar, 2009⁴, bi twegiba għal dik imressqa mill-attur;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-kawża mill-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

¹ Paġ. 63 tal-proċess

² Paġ. 363 tal-proċess

³ Paġ. 373 sa 385 tal-proċess

⁴ Paġ. 388 – 9 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għat-tħassir ta' negozju ta' xiri ta' ishma f'kumpannija minħabba vizzju tal-kunsens miksub bil-qerq tal-parti l-oħra u għall-ħlas tad-danni mgarrba minħabba dak il-qerq. L-attur xtara l-ishma ta' kumpannija mingħand l-imħarrkin, imma jgħid li dawn qarrqu bih meta serrħulu rasu li l-Korporazzjoni għall-Iżvilupp ta' Malta kienet approvat il-bejgħ tal-imsemmija ishma u ma kienx minnu, u meta ma għarrfuhx li l-ħlas tal-kera tal-fabbrika li minnha kienet taħdem il-kumpannija kien waqa' lura u l-istess Korporazzjoni kienet bdiet tmexxi ħalli toħodha lura f'idejha. Huwa jgħid li, minħabba l-imġiba tal-imħarrkin, huwa ġarrab danni kbar li għalihom jaħtu l-imħarrkin u jrid li l-Qorti tillikwida l-imsemmija danni u tikkundannahom iħallsuh tagħhom;

Illi l-imħarrkin iwarrbu x-xiljiet tal-attur u jisħqu li t-talbiet attriċi la huma mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt. B'mod partikolari, jgħidu li ma setax ikun li l-kunsens tal-attur kien vizzjat meta fil-ftehim innifsu tal-bejgħ tal-ishma ssemma b'mod ċar li l-kumpannija kellha djun mal-Korporazzjoni u li l-korrispettiv kellu jintuża biex jitħallsu dawk id-djun. Jgħidu wkoll li l-attur kellu kull żmien biex, bejn id-data tal-ftehim u meta għadda biex irregistra t-trasferiment tal-ishma xi xhur wara, huwa jilħaq jagħmel il-verifika u t-tiftix kollu meħtieġ bħalma kien mistenni li jsir minn kull min hu bil-għaqqal;

Illi mill-atti tal-kawża joħorġu dawn il-provi u ċirkostanzi fattwali. L-attur huwa bniedem imdaħħal fin-negozju. Għal xi żmien, kien imexxi stabiliment mgħammar bħala '*supermarket*';

Illi f'xi żmien fl-2003 wera x-xewqa li jfittex qasam ieħor ta' negozju. Qabbad agent tal-proprjeta' li għarrfu li kien hemm fabbrica għall-bejgħ fil-Qasam Industrijali f'Kordin, limiti ta' Raħal Ġdid. Il-fabbrika – magħrufa bħala KW43A – kienet immexxija minn kumpannija bl-isem ta' ZV Limited, li kienet tagħmel mudelli tal-plastika⁵, imma ma kenitx għall-bejgħ għaliex kienet mikrija. Il-kirja tal-fabbrika, iżda, kienet tgħajjat lill-kumpannija Cimoplast Limited (aktar 'il quddiem imsejja "Cimoplast"). L-attur ra l-fabbrika u, minkejja li minn dak li ra ntebah li l-makkinarju ma kienx f'qagħda tajba ħafna u kellu jinbidel, beda jkellel lil '*accountant*' biex jiddiskuti kif seta' jagħmel biex jikseb il-kirja tal-fabbrika⁶;

⁵ Dok "B", f'paġġ. 9 sa 21 tal-proċess

⁶ Affidavit tal-attur f'paġġ 58 – 9 tal-proċess

Illi l-*'accountant'*, wieħed Steve McCarthy, kien jidher għall-imħarrkin (l-azzjonisti waħdiena ta' Cimoplast) li għalkemm kienu miżżewġin, dak iż-żmien kienu nfirdu u fl-istadju tal-proċeduri għall-firda personali, iżda baqgħu jitkellmu bejniethom⁷;

Illi fis-6 ta' Mejju, 2003⁸ sar il-ftehim 'preliminari' bejn l-attur u l-imħarrkin li bih u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija, l-attur intrabat li jikseb l-ishma kollha⁹ f'Cimoplast mingħand l-imħarrkin bil-prezz ta' għaxart elef Lira Maltin (Lm 10,000)¹⁰. Mal-ftehim, l-attur ħallas elf Lira (Lm 1,000) akkont tal-prezz miftiehem. Fost l-oħrajn, kien miftiehem li l-bejgħ kien (a) sugġett li l-Korporazzjoni għall-lżvilupp ta' Malta (MDC) tagħti l-kunsens tagħha għat-trasferiment tal-ishma u li tagħraf lill-azzjonist il-ġdid fil-kirja tal-fabbrika; (b) li Cimoplast kellha tiggarrantixxi li ma kellha l-ebda dejn flief mal-MDC u li d-dejn jinqata' mill-bilanċ tal-prezz miftiehem; (ċ) li ħadd għajr l-imħarrkin ma kellhom ishma fil-kumpannija jew li xi terzi persuni kellhom xi interess ieħor fiha; (d) li tingħata dokumentazzjoni li tiggarrantixxi li Cimoplast ma kellha l-ebda kontijiet oħrajn mhux imħallsa; (e) li sa dakinhar li jsir il-bejgħ tal-ishma, l-attur jingħata kamra fil-fabbrika biex jużaha bħala ufficċju; (f) li l-attur seta' jassenja l-jeddijiet tiegħu lil terzi; (g) l-imħarrkin kellhom jiggarrantixxu l-bejgħ b'ipoteka ġenerali fuq ġidhom kollu sal-ammont ta' tletin elf Lira Maltin (Lm 30,000) għal żmien ħames (5) snin minn dakinhar tat-trasferiment tal-ishma, dment li ma jkunx għad fadal kwestjonijiet bejn il-partijiet; u (ħ) li mat-trasferiment tal-ishma, il-kirja tgħaddi esklussivament fuq isem l-attur li, minn dakinhar, ikollu wkoll it-tgawdija bla xkiel tal-fabbrika. Il-ftehim 'preliminari' kellu jdum fis-señħ għal tliet (3) xhur minn dakinhar;

Illi qabel ma sar il-ftehim tat-trasferiment tal-ishma, l-attur sar jaf li l-ħlas tal-kera b'lura dovut lill-MDC kien tela' għal disat elef u ħames mitt Lira Maltin (Lm 9,500). Huwa talab lill-imħarrkin iroddulu lura ħames mitt Lira (Lm 500) minn dawk li kien ħallashom akkont f'Mejju. Fit-2 ta' Lulju tal-2003¹¹, sar il-ftehim tat-trasferiment tal-ishma mal-imħarrkin, liema trasferiment kien registrat mar-Registatur tal-Kumpanniji fit-22 ta' dak l-istess xahar¹². Malli l-attur xtara l-ishma tal-kumpannija, sar bdil fil-*Memorandum* u fl-Istatut ta' Cimoplast;

Illi wara li sar il-ftehim, l-attur sar jaf li l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma wkoll ma kinux jithallsu regolarment u kien hemm kera b'lura ta' madwar sebat

⁷ Xhieda tal-imħarrka 28.2.2007, f'paġġ. 245 u 248 tal-proċess

⁸ Dok "A", f'paġġ. 6 – 7 tal-proċess

⁹ Skond id-dokumentazzjoni ufficċjali mressqa, kien hemm ħamest elef u sehem (5001) b'kollox, maqsumin kwantu għal terz (1667) f'isem l-imħarrka u kwantu għal żewġ terzi (3334) f'isem l-imħarrek żewġha

¹⁰ Li jgħibu € 23,293.73 fi flus tal-lum

¹¹ Dok "MZ" f'paġġ. 239 tal-proċess

¹² Dok "SD", f'paġġ. 131 tal-proċess

elef Lira Maltin (Lm 7,000). Il-korporazzjoni ma riditx taċċetta ħlas mingħand l-attur għas-servizzi li kienet qiegħda tingħata l-fabbrika minn dakinhar li giet f'idejh, qabel ma jitħallsu l-kontijiet ta' qabel. L-attur jgħid li wara l-ftehim sar jaf ukoll li l-kirja oriġinali tal-fabbrika mal-MDC (li sa dak iż-żmien kienet bdiet tisseejaħ MaltaEnterprise) kienet tagħlaq f'Ġunju tal-2004;

Illi minkejja dan, l-attur baqa' għaddej bl-investment tiegħu ta' xiri ta' makkinarju u tagħmir għall-fabbrika u Cimoplast reġgħet bdiet il-produzzjoni f'Marzu tal-2004¹³ fejn kienet ukoll ħadet xogħol b'sub-appalt minn ditta oħra¹⁴ li kienu wkoll jissupplixxu l-forom ('moulds') biex isir ix-xogħol¹⁵;

Illi mill-provi¹⁶ ħareġ li l-kirja tal-fabbrika lil Cimoplast kienet regolata b'kundizzjonijiet mogħtijin lilha f'itra ta' aċċettazzjoni tat-22 ta' Frar, 1988¹⁷, li bis-saħħa tagħha Cimoplast kienet ser tingħata l-fabbrika u ċċedi ċ-ċwieviet ta' żewġ fabriki oħra li kellha fl-istess Qasam Industrijali. Fost dawn il-kundizzjonijiet, kien hemm waħda li tgħid li ma seta' jsir l-ebda trasferiment ta' ishma jew bdil tas-sidien f'kull sura, mingħajr l-għoti tal-kunsens minn qabel min-naħa tal-MDC¹⁸. Ma jidhix li dan il-kunsens kien intalab qabel ma l-attur kiseb l-ishma mingħand l-imħarrkin Zastera¹⁹;

Illi f'Lulju tal-2004 MaltaEnterprise kienet ħarġet ordni ta' żgumbrament mill-fabbrika u f'Novembru tal-istess sena, nies imqabba minn Malta Industrial Parks Limited (aktar 'il quddiem imsejha "MIP") issiġġillaw il-fabbrika u sakkruha. Biex l-attur seta' joħroġ minnha ħwejġu u l-makkinarju u t-tagħmir li kien jinsab fiha, kellu jiffirma kitba li tgħid li kien midjun lejn MIP għas-somma ta' tnax-il elf Lira Maltin (Lm 12,000)²⁰. Fid-19 ta' Novembru, 2004, l-attur resaq fuq kuntratt pubbliku ta' kostituzzjoni ta' debitu ma' MIP fis-somma ta' tlettax-il elf mitejn u disgħa u erbgħin Lira Maltin u ħamsa u tmenin ċenteżmi (Lm 13,249.85)²¹;

Illi fit-22 ta' Novembru, 2004²², l-attur ressaq proposta ta' proġett ('business plan') lil MaltaEnterprise biex din tikkunsidra li talloka fabbrica lil Cimoplast (jew xi kumpannija oħra b'kapital oġħla) biex tkun tista' ssir

¹³ Affidavit ta' Michael Debono f'paġġ. 121 – 2 tal-proċess

¹⁴ Dok "MD4", f'paġġ. 226 sa 238 tal-proċess

¹⁵ Xhieda tal-attur 28.2.2007, f'paġġ. 241 tal-proċess

¹⁶ Xhieda ta' Ray von Brockdorff 10.1.2007, f'paġġ. 150 tal-proċess

¹⁷ Dok "RVB", f'paġġ. 144 – 6 tal-proċess

¹⁸ Klawnsola 2(h)

¹⁹ Xhieda ta' George Francalanza 10.1.2007, f'paġġ. 148 – 9 tal-proċess

²⁰ Li jgħibu €27,952.48 fi flus tal-lum

²¹ Ara Dok "EM", f'paġġ. 283 – 4 tal-proċess

²² Dok "GF", f'paġġ. 304 sa 337 tal-proċess

attività' kummerċjali minnha. Fit-23 ta' Diċembru, 2004²³, MaltaEnterprise bagħtet tgħarraf lill-attur li ma kenitx sejra tilqa' t-talba tiegħu biex jingħata fabbrika oħra minn fejn seta' jwettaq il-pjan tiegħu²⁴;

Illi fid-19 ta' April, 2005, l-attur fetaħ din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbuta mal-kawża xieraq li jingħad li din hija azzjoni li tinbena fuq l-annullabilità ta' ftehim minħabba difett tal-kunsens f'waħda mill-partijiet f'dak il-ftehim. Il-kawża tressqet mill-parti li, wara li sar il-ftehim, dehrilha li l-parti l-oħra qarrqet biha billi ħbietilha fatti u ċirkostanzi li messha qaltilha bihom sa qabel dakinhar li ntlahaq il-ftehim. Min-naħa l-oħra, il-parti mħarrka tiċħad li wettqet xi egħmil ta' qerq bi ħsara għall-attur, u tišhaq li dak li minnu jilmenta l-attur f'din il-kawża ġara sewwasew għaliex kien hu li naqas li jara sewwa għal xiex kien diehel. L-attur isejjes it-talba tiegħu ukoll fuq il-vizzju tal-kunsens tiegħu minħabba żball²⁵;

Illi l-Qorti tirrileva li l-ftehim li l-attur irid iħassar u d-danni li jippretendi mingħand l-imħarrkin minħabba dak it-tħassir kien ir-riżultat ta' ftehim "preliminari" li kien sar bejniethom xi ġimgħat qabel sewwasew bil-għan li jilħqu jsiru l-verifiki meħtieġa biex dak li xtaqu li jitwettaq ikun jista' jsir. Għall-Qorti, din hija ċirkostanza li, minbarra li tagħti bixra partikolari lill-ftehim tal-partijiet, hija waħda determinanti għas-soluzzjoni tal-kwestjoni;

Illi l-Qorti sejra tistħarreg l-ewwel talba attriċi fid-dawl tal-**kawżali tal-qerq**. Huwa prinċipju stabilit li l-istabilità tal-kuntratti hija waħda mill-presupposti tal-konvivenza soċjali, u għalhekk il-liġi tagħraf il-liberta' tal-kuntratti u tagħti lill-kontraenti kwalunkwe faċilita' biex jaraw l-affarijiet tagħhom sewwa qabel ma jingħaqdu fil-ftehim. Huwa biss fejn jintwera li l-kuntratt huwa l-effett ta' żball ta' fatt invinċibbli fl-akkwired, jew ta' egħmil doluż, gravi u determinanti pratikat mit-trasferent li l-liġi tagħti r-rimedju tar-rexissjoni tal-kuntratt²⁶. Kif ingħad qabel, f'din il-kawża l-attur jgħid li l-imħarrkin jaħtu lejħ għall-qerq jew egħmil doluż;

Illi fil-liġi tagħna, l-egħmil doluż huwa raġuni tajba biex igib ma jiswiex (jannulla) ftehim li jkun sar, imma dan meta l-qerq imwettaq minn waħda mill-partijiet ikun tali li mingħajru l-parti mġarrba ma kinitx tersaq għall-kuntratt²⁷. Il-qerq huwa mfisser bħala "*qualsiasi inganno, circonvenzione,*

²³ Dok "GF", f'paġ. 348 tal-proċess

²⁴ Xhieda ta' George Francalanza 13.11.2007, f'paġ. 352 tal-proċess

²⁵ Art. 976(1) tal-Kap 16

²⁶ P.A. 9.2.1965 fil-kawża fl-ismijiet *Schembri et vs Azzopardi et* (Kollez. Vol: XLIX.ii.726)

²⁷ Art. 981(1) tal-Kap 16

*comportamento truffaldino, raggio usato per far cadere in errore la controparte e indurla a concludere il negozio*²⁸;

Illi jidher li l-liġi tagħna trid li biex il-qerq iwassal għat-tħassir tal-kuntratt irid ikun **determinanti u mhux biss inċidentali**. F'dan ir-rigward, tajjeb jingħad li f'sistemi oħrajn tal-liġi, jeżistu dispożizzjonijiet li jagħrfu bejn qerq determinanti u qerq inċidentali²⁹. Huwa mgħallem li *"il dolo determinante consiste in una condotta maliziosa posta in essere dal deceptor idonea, in concreto, ad ingannare la controparte ingenerando nel 'deceptus' una rappresentazione alterata della realtà, provocando nel suo meccanismo volitivo un errore e inducendolo a concludere un contratto che altrimenti non avrebbe stipulato."*³⁰. Min-naħa l-oħra, *"il dolo incidente si ha quando i raggiri non sono stati tali da determinare il consenso; la controparte avrebbe egualmente concluso il negozio, ma a condizioni diverse. ... il dolo incidente non comporta l'annullamento del contratto; il contratto e' valido, ma il contraente in mala fede risponde dei danni. Il dolo determinante provoca l'annullamento del negozio e in piu' vi e' l'obbligo di risarcire il danno alla parte che fu vittima dell'inganno"*³¹;

Illi fil-liġi tagħna l-prova trid issir mill-parti li tallega l-qerq³², li wkoll trid turi li l-parti l-oħra kellha l-fehma jew intenzjoni li tqarraq³³. Fuq kollox, *"l'accertamento del dolo come vizio del consenso deve essere preciso e rigoroso, e non puo' essere affidato a semplici induzioni o presunzioni od a criteri di verosimiglianza"*³⁴;

Illi huwa magħruf li l-qerq ma huwiex preżunt u jrid ikun ippruvat kif imiss³⁵. Il-prova b'hal din trid tkun tajba biżżejjed li turi li l-parti mixlija bil-qerq kienet nisġet skema bi ħsieb partikolari li tilgħab lill-parti l-oħra biex tersaq għall-ftehim. Biex il-qerq jagħti lok għat-tħassir ta' rabta kuntrattwali, irid jintwera li r-raġġiri u skemi mħaddma mill-parti li tkun qarrqet iwasslu lill-parti l-oħra li tersaq għall-ftehim bil-fehma li l-elementi essenzjali tal-kuntratt huma kif maħsuba meta, fil-fatt, tali elementi jew uñud minnhom ma jikkorrispondux mas-sewwa³⁶. Fuq kollox, tali qerq irid ikun ta' gravita' u serjeta' tali li, kieku ma kienx għalih, il-parti l-oħra ma kinitx tersaq għall-ftehim³⁷. Jekk, imbagħad, il-qerq ikun tali li jwassal lill-parti mqarrqa għal żball dwar l-oġġett tal-ftehim, tali żball irid

²⁸ G. Alpa *Corso di Diritto Contrattuale* (2006), § 12.14, paġġ. 138 – 140

²⁹ Ara, b'eżempju, artt. 1439 u 1440 tal-Kodiċi Civili Taljan

³⁰ G. Alpa & V. Mariconda *Codice Civile Commentato* (2^a Ediz, 2009) Libro IV, paġġ. 1080 – 1

³¹ Alpa *op cit* f' paġ. 139

³² App. Kumm. 31.3.1967 fil-kawża fl-ismijiet *Żammit et vs Farrugia et* (Kollez. Vol: LI.i.546)

³³ P.A. DS 6.12.2002 fil-kawża fl-ismijiet *Ian Busuttill et vs Carmen Taliana*

³⁴ Cass. 8.5.1969 nru. 1570

³⁵ Art. 981(2) tal-Kap 16

³⁶ P.A. TM 4.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet *P.L. Joseph Żammit noe vs Joseph Fenech et*

³⁷ P.A. 13.2.1946 fil-kawża fl-ismijiet *Sciberras vs Zimmermann Barbaro* (Kollez. Vol: XXXII.ii.223)

ikun wieħed skużabbli, jġifieri wieħed li l-parti mqarrqa ma setgħetx tintebah bih bid-dehen ordinarju tagħha³⁸;

Illi b'riferenza għall-każ li l-Qorti għandha quddiemha, ma ħariġx bl-ebda mod li l-attur iddañhal fl-iżball dwar l-oġġett tal-ftehim. Intwera biċ-ċar (u kien huwa nnifsu li semma dawn il-ħwejjeġ kemm fil-premessi taċ-Citazzjoni u kif ukoll fix-xhieda tiegħu) li huwa ried b'herqa li jiftiehem biex jieħu t-tmexxija tal-fabbrika³⁹. Il-mod waħdieni kif dan seta' jsir kien billi jieħu l-kirja tal-istess fabbrika. Dik il-kirja kienet tgħajjat lil Cimoplast u l-mod waħdieni kif l-attur seta' jikseb lil Cimoplast kien li jixtri l-ishma tagħha. Hekk tabilhaqq sar fil-ftehim li dañal għalih mal-imħarrkin. Sa hawn ma jidher l-ebda qerq u lanqas żball fuq l-oġġett tal-ftehim;

Illi b'saħħa ta' hekk, allura, wieħed irid jara jekk l-attur seħħlux juri l-imħarrkin qarrqu bih minkejja li ftiehem fuq dak li ried hu. Hawnhekk jgħodd ħafna dak li jinkiteb meta jingad li *"il dolo e' un fatto che implica una considerazione del contegno dell'ingannatore e delle sue conseguenze sulla conoscenza dell'ingannato; pertanto, perche' si possa parlare di intenzione di ingannare, e' necessaria la conoscenza da parte dell'agente delle false rappresentazioni che si producono alla vittima, e la convinzione che sia possibile determinare con artificio, menzogne, raggiri, la volonta' altrui"*⁴⁰;

Illi l-Qorti tara li, mill-provi mressqa, kien l-attur li kien qed ifittex li jibda esperjenza ġdida fin-negozju u li ried jagħmel dan billi jikseb post mnejn seta' jagħmel dan. Qabbad hu agent biex ifittex u laqqgħu mal-*accountant* ta' ZV Limited. L-attur ra b'għajnejh li l-fabbrika kienet wieqfa u li l-makkinarju kien f'qagħda li jinbidel. L-attur, sa minn qabel ma tlaqqa' mal-imħarrkin, kien jaf ukoll li l-kirja ma kinitx tgħajjat lil ZV Limited (li kienet miexja fi proċess biex tagħlaq) iżda lil Cimoplast. Ħareġ mill-provi li l-attur (x'aktarx ukoll ma' missieru) kienu stħarrġu mal-awtoritajiet kompetenti dwar il-qagħda tal-kirja u l-kera. Mill-provi jirrizulta wkoll li l-attur kellu ċertu ġenn ħerqa biex ifittex jidħol fil-fabbrika, u li dan seħħlu jinnegozjah ukoll fil-ftehim 'preliminari' fejn kien hemm patt li jaħtih il-jedd li jidħol f'uffiċċju ġol-istess fabbrika qabel ma jikseb l-ishma mingħand l-imħarrkin⁴¹;

Illi jidher li l-attur isejjes it-talbiet tiegħu fuq żewġ ċirkostanzi: l-ewwel wieħed il-fatt li l-kirja ta' Cimoplast fuq il-fabbrika li minnha kienet taħdem intemmet minħabba li MaltaEnterprise ma kenitx tat il-kunsens tagħha

³⁸ P.A. TM 27.4.2007 fil-kawża fl-ismijiet *Paul Tanti pro et noe et vs Sammy Mifsud et noe* (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-23.9.2009)

³⁹ Xhieda tal-imħarrka 28.2.2007, f'paġ. 246 tal-proċess

⁴⁰ *Alpa op cit*, paġ. 139

⁴¹ Klawnsola 10 tal-ftehim 'preliminari' f'paġ. 6 tal-proċess

dwar it-trasferiment favurih tal-ishma min-naħa tal-imħarrkin, u t-tieni wieħed minħabba li l-ħlas tal-kera kien waqa' lura sewwa. L-attur ma jgajjem l-ebda ċirkostanza oħra li dwarha l-imħarrkin qarrqu bih jew li l-kunsens tiegħu għall-ksib tal-ishma seta' b'mod ieħor kien vizzjat;

Illi dwar il-ħlas tal-kera, dan kien fatt magħruf mill-attur sa minn żmien sewwa qabel ma kiseb l-ishma f'Cimoplast. Kemm hu hekk, il-ftehim 'preliminari' kien jagħmilha ċara li l-korrispettiv tal-valur tal-ishma kellu l-ewwel jaqta' l-arretrati tal-kera. F'dan ir-rigward, l-attur jgħid li l-imħarrkin xorta waħda qarrqu bih għaliex filwaqt li tawh x'jifhem li kien hemm qrib disat elef Lira Maltin f'kera b'lura mhux imħallas, fis-sewwa ħareġ li l-ammont kien ogħla minn hekk;

Illi fil-fehma meqjusa tal-Qorti, ma jistax jingħad li l-imħarrkin wettqu xi qerq dwar il-kwestjoni tal-kera b'lura mhux imħallas. Mhux biss li l-attur kien imwiddeb sa minn qabel ma resaq għall-ftehim 'preliminari' li kien hemm kera mhux imħallas minn Cimoplast fuq il-fabbrika, iżda li l-korrispettiv miftiehem għat-trasferiment tal-ishma kellu jmur l-ewwel biex jaqta' dawk l-arretrati u li d-depożitu mħallas mill-attur lanqas biss kellu jgħaddi għand l-imħarrkin bejjiegħa, imma jinżamm min-nutar sa dakinhar li jsir it-trasferiment tal-ishma. Fit-tieni lok, kien miftiehem ukoll⁴² li l-ammont tal-prezz tal-ishma kellu l-ewwel imur biex jithallsu xi pretensjonijiet li seta' kellha l-MDC, u għalhekk ma ntwerix kif f'dan ir-rigward l-imħarrkin qarrqu bl-attur meta lanqas biss żammew għandhom il-flus tal-prezz tal-ishma. Il-pretensjonijiet waħdiena li l-MDC seta' kellha kienu biss dwar il-ħlas tal-kirjiet. Fit-tielet lok, żmien wara li ntebah bil-qerq tal-imħarrkin, f'Novembru tal-2004, l-attur daħal f'kuntratt ma' MaltaEnterprise biex jagħraf l-imsemmi dejn u jintrabat li jħallsu. Għalkemm il-Qorti tista' tifhem għaliex l-attur aċċetta li jagħmel dan, ma jista' bl-ebda mod jingħad li dik ir-rabta tiegħu kienet imġegħla mill-qerq tal-imħarrkin jew il-frott tal-qerq li hu jgħid li l-imħarrkin wettqu kontrib biex jixtri l-ishma ta' Cimoplast;

Illi l-kwestjoni ewlenija f'din il-kawża jidher li ddu maċ-ċirkostanza tal-ħtieġa tal-kunsens ta' MaltaEnterprise għat-trasferiment tal-ishma. Hemm qbil li waħda mill-kundizzjonijiet tal-kirja magħmula mill-MDC lil Cimoplast kienet trid li ma seta' jkun hemm l-ebda trasferiment ta' ishma jew ta' proprjeta' jekk mhux bil-permess minn qabel tal-MDC. L-attur jgħid li kien jaqa' fuq l-imħarrkin li jaraw li dak il-kunsens ikun inkiseb, u li meta sar il-ftehim tat-trasferiment tal-ishma, l-imħarrkin serrħulu moħħu li kollox kien sewwa. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jgħidu li l-ksib tal-

⁴² Klawnsola 5

kunsens kien ħaġa li l-attur ried jaraha hu mal-awtoritajiet għaliex bħala xerrej ried jinteressa ruħu li dak li jkun sejjer jikseb huwa tajjeb;

Illi l-klawsola 3 tal-ftehim 'preliminari' kienet tgħid hekk: "*On condition that the Malta Development Corporation approves this transfer of shares to the new shareholders and will find no objection in recognising the new directors/shareholders and will in no way jeopardise the existing lease agreement of the factory namely KM 43A in Corradino Industrial Estate Paola*". Fis-sewwa, din il-klawsola titlob tliet ħwejjeg: (i) il-kunsens għat-trasferiment tal-ishma; (ii) l-għarfien min-naħa tal-MDC (MIP) tal-azzjonisti jew diretturi l-ġodda tal-kumpannija; u (iii) li ma jsir xejn bi ħsara għall-kirja li kien hemm fis-seħħ. L-attur jibni x-xilja tiegħu dwar il-qerq tal-imħarrkin biss fuq l-ewwel minn dawn it-tlieta, u hija għalhekk fuq dan li l-Qorti sejra tistħarreġ l-ilment tiegħu;

Illi huwa fatt mhux kontestat li sa dakinhar li sar il-ftehim tat-trasferiment tal-ishma, l-MDC ma kenitx tat il-kunsens tagħha għat-trasferiment tal-ishma ta' Cimoplast favur l-attur. Biex jingħad is-sewwa, ħadd mill-partijiet ma kien talab dan il-kunsens. Ma hemmx kwestjoni lanqas li, minħabba dak in-nuqqas ta' kunsens (imma wkoll minħabba li l-ħlas tal-kera' kien waqa' lura qatigħ), ittieħdu proċeduri biex Cimoplast tinħareġ 'il barra mill-fabbrika. Iżda l-qofol tal-kwestjoni hu jekk, f'dawn iċ-ċirkostanzi, toħroġ il-prova li l-imħarrkin qarrqu bl-attur;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li dan mhuwiex il-każ u dan tasal għalih għal aktar minn raġuni waħda. Fl-ewwel lok, il-klawsola ma kenitx torbot lill-imħarrkin biex jifhabetu huma biex jiksbu l-kunsens tal-MDC għat-trasferiment tal-ishma f'Cimoplast. Il-kunsens kien kundizzjoni sospensiva li kienet maħsuba bħala waħda minn bosta oħrajn li bihom it-trasferiment tal-ishma seta' jsir. L-attur jgħid li meta hu u missieru marru jkellmu 'l xiħadd fl-MaltaEnterprise, dan jingħad li qalilhom li ma setax jagħtihom tagħrif għaliex ma kinux il-kerrejja rikonoxxuti. Il-Qorti ma tistax toqgħod fuq dan. Xhieda mressqa mill-partijiet f'isem l-awtorita' kompetenti ma qalux li l-kunsens ried tabilfors jintalab mill-azzjonisti attwali, u lanqas eskludew li ma kinux jilqgħu talba mingħand l-attur li kieku ressaq talba. Minbarra dan, il-fatt li l-attur jistqarr li kien tassew mar biex ikellem lill-awtorita' juri li kien jagħraf li dan kien fl-interess tiegħu u li kien jaqa' fuqu wkoll (u mhux fuq l-imħarrkin) li jitlob il-kunsens għall-kisba tal-ishma jew li jara jekk dak il-kunsens kienx ser jingħatalu. Dan jingħad ukoll minbarra l-fatt li, minkejja n-nuqqas ta' kunsens min-naħa ta' MaltaEnterprise, l-attur għal bosta xhur wara li kien sar it-trasferiment favur tal-ishma ta' Cimoplast, kien baqa' jittellem u ngħata għarfien mill-istess awtorita', saħansitra sal-punt li talbitu jressaq

‘*business plan*’ bit-tama li jkun jista’ jikseb kirja ġdida jekk mhux f’dik il-fabbrika, għallanqas f’oħra li kellha għad-dispożizzjoni tagħha;

Illi fit-tieni lok, il-fatt li l-kunsens ta’ MDC kien meħtieġ għall-għarfien tat-trasferiment tal-ishma kien mistqarr fil-ftehim innifsu, u għalhekk ma jistax ikun li l-imħarrkin qarrqu bih billi ħbewlu dak il-fatt meta dak il-fatt esprimewh fil-ftehim. Kien ikun ħaġ’oħra kieku l-imħarrkin serrħulu rasu li ma kienx hemm ħtieġa li jinkiseb dak il-kunsens. F’dan ir-rigward, jidher li tidħol fis-seħħ massima ewlenija u siewja fejn jidħol il-kuntratt tax-xiri jew taċ-ċessjoni meta jingħad li x-xerrej irid joqgħod b’seba’ għajnejn (“*caveat emptor*”)⁴³. Wara kollox, il-Qorti hija tal-fehma li l-partijiet imxew sewwasew bil-ftehim ‘preliminari’ sabiex l-attur ikun f’qagħda li jara l-affarijiet tiegħu sakemm jiġi biex jikseb b’mod definittiv l-ishma li ried jixtri;

Illi fit-tielet lok, fiż-żmien li kien qiegħed isir il-ftehim, l-imħarrkin kienu għaddejnin minn proċeduri ta’ firda personali u kien jidher ċar li ma kinux f’qagħda li jindaħlu fil-bejgħ ta’ Cimoplast. Għall-kuntrarju, ħareġ li dak li kellhom f’moħħhom kien l-egħluq tal-kotba ta’ ZV Limited u mhux ta’ Cimoplast, li kienet biss il-kerreġja u ma kenitx attivament qiegħda tinnegozja fil-fabbrika f’dak iż-żmien (kemm hu hekk, il-fabbrika kienet tidher li waqqfet kull ħidma). Huma kienu qabbdu saħansitra lill-*accountant* biex jieħu ħsieb kulma kellu jsir dwar ZV Limited u għalhekk ma jidhirx li kienu sejr in ibiddlu dan l-atteġġament tagħhom issa li nqala’ l-bejgħ tal-ishma ta’ Cimoplast;

Illi fir-raba’ lok, u xejn anqas importanti, li l-imħarrka wriet li qabel kienet lesta tagħti l-firma tagħha għat-trasferiment tal-ishma tingħata garanzija li ma kienx hemm xejn li mhuwiex f’postu u resqet għall-iffirmar tal-ftehim biss wara insistenza min-naħa tal-attur u wara li l-avukati li qabbdet serrħulha moħħha li ma kien hemm xejn xi jzomm il-ftehim⁴⁴. Din hija xhieda li xxejjen kull imġiba ta’ xiħadd qarrieq, imma hija xiehda li turi persuna li, għall-kuntrarju, riedet tara li l-attur ma jersaqx għall-ftehim jekk kemm-il darba ma jarax li kien kollox f’postu;

Illi fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti ma ssibx li l-kunsens tal-attur biex jikseb l-ishma ta’ Cimoplast kien vizzjat minħabba l-qerq tal-imħarrkin;

Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tistħarreg **il-kawżali tal-iżball** fl-attur. Kif ingħad aktar qabel, l-iżball u l-qerq huma ħwejjeġ differenti minn xulxin,

⁴³ App. Civ. 30.6.2004 fil-kawża fl-ismijiet *Hassouna Ben Ahmed vs Albert Frendo et*

⁴⁴ Xhieda tagħha 28.2.2007, f’paġġ. 245, 248 u 250 tal-proċess

għalkemm kull waħda minnhom tista' tkun raġuni li ġgib vizzju fil-kunsens ta' parti f'kuntratt u t-tnejn jistgħu jittressqu bħala kawżali minn parti attriċi f'azzjoni waħda ta' annullament ta' kuntratt, minkejja li l-istħarriġ li jsir mill-qorti jkun tabilfors minn ottika differenti. Dan jingħad għaliex *“mentre nel caso dell'errore l'accertamento dev'essere condotto con riferimento alla condotta della parte che ne e' vittima, verificando se il vizio abbia inciso sul processo formativo della sua volonta', dando origine a una falsa rappresentazione che l'ha indotta a concludere il contratto, nel caso del dolo occorre accertare la condotta tenuta dal deceptor e le conseguenze da essa prodotte sul deceptor, verificando se la condotta commissiva od omissiva del primo abbia procurato la falsa rappresentazione della realta' che ha determinato il secondo alla contrattazione, inducendo nel processo formativo della sua volonta' un errore avente carattere essenziale, ferma restando la possibilita' per il deceptor di provare che la controparte era a conoscenza dei fatti addebitati alla sua condotta maliziosa o che avrebbe potuto conoscerli usando la normale diligenza”*⁴⁵ ;

Illi xieraq jingħad b'mod ġenerali li l-liġi tagħmilha ċara li l-kunsens ta' persuna huwa wieħed mir-rekwiżiti essenzjali ta' kull kuntratt li jiswa⁴⁶. Biex il-kunsens ikun jiswa, ma jridx ikun ingħata bi żball, jew ittieħed bi vjolenza jew bl-egħmil doluż⁴⁷;

Illi l-iżball tal-liġi ma jgibx in-nullita' tal-kuntratt jekk kemm-il darba ma jkunx il-kawża waħdanija jew ewlenija tiegħu⁴⁸. Min-naħa l-oħra, il-liġi tagħna tipprovdi li l-iżball ta' fatt jista' jwassal għat-tħassir tal-Kuntratt taħt ċerti kundizzjonijiet⁴⁹. Biex jista' jikkostitwixxi raġuni li tivvizzja l-kunsens ta' parti f'kuntratt jeħtieġ jintwera (minn min jallega l-vizzju tal-kunsens) li l-iżball ta' fatt kien sostanzjali, skużabbli u determinanti għassehem ta' dik il-parti biex tersaq għall-ftehim. Żball ikun sostanzjali meta jaqa' kemm fuq l-oġġett innifsu tal-ftehim u kif ukoll fuq xi kwalita' essenzjali tiegħu, u dan jitqies bil-kejl (suġġettiv) li bih il-parti mqarrqa kienet tqis l-istess oġġett tal-kuntratt⁵⁰. Żball ikun skużabbli meta jkun kawżat mill-parti l-oħra tal-kuntratt⁵¹, iżda minkejja dan, l-iżball ma jkunx skużabbli jekk bi ftehim għaqal jista' jkun verifikat bla ħafna tbatija⁵². L-effett ewlieni tal-iżball bħala element li jħassar il-kunsens huwa dak li jipprekludi l-formazzjoni tal-identita' tal-kunsens ta' bejn il-partijiet fil-

⁴⁵ Cass. 19.6.2008 Nru. 16663

⁴⁶ Art. 966(b) tal-Kap 16

⁴⁷ Art. 974 tal-Kap 16

⁴⁸ Art. 975 tal-Kap 16

⁴⁹ Art. 976 tal-kap 16

⁵⁰ App. Civ. 20.10.1961 fil-kawża fl-ismijiet *Cachia vs Vassallo* (Kollez. Vol: XLV.i.327)

⁵¹ Ara App. Inf. PS 20.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Charles Spiteri et vs Associated Supplies Ltd.*

⁵² P.A. 9.2.1965 fil-kawża fl-ismijiet *Schembri et vs Azzopardi et* (Kollez. Vol: XLIX.ii.726)

kuntratt (il-*“consensus in idem”*) li huwa determinanti għall-ħolqien tar-rabta kuntrattwali⁵³;

Illi huwa meħtieġ ukoll (bħal f’kull ċirkostanza mibnija fuq il-vizzju tal-kunsens) li l-vizzju tal-kunsens jintrabat maċ-ċirkostanzi u l-fatti li kienu fis-seħħ fil-ħin li jingħata l-kunsens u mhux ma’ dawk li setgħu irriżultaw wara. Kunsens ma jistax jitqies vizzjat minħabba bdil fiċ-ċirkostanzi li jiġru wara li jkun ingħata⁵⁴;

Illi lanqas ma jitqies bħala wieħed essenzjali dak l-iżball ta’ xi waħda mill-partijiet f’kuntratt dwar oġġett li setgħu jidentifikawh bla xkiel. Kemm hu hekk jingħad li *“l’errore sull’oggetto del contratto non puo’ ritenersi essenziale ove non abbia impedito l’identificazione della cosa che ha formato oggetto del contratto stesso. Un errato apprezzamento soggettivo, in contrasto con la realta’ oggettiva di un elemento contrattuale identificato o identificabile, non costituisce errore essenziale, riconoscibile dall’altro contraente, e non e’ causa di annullamento del negozio”*⁵⁵;

Illi l-attur ressaq sensiela ġmielha u studjata ta’ sottomissjonijiet u argumenti dwar il-fatt li l-kunsens tiegħu kien vizzjat minn żball⁵⁶. Il-Qorti ma ssib xejn xi tmaqdar f’dan l-eżerċizzju. Il-kwestjoni, madankollu, hi jekk dak li huwa nnifsu jsemmi bħala punti stabiliti fid-duttrina joħorġux miċ-ċirkosatanzi tal-fatti tal-każ. Il-Qorti hija tal-fehma li kemm il-kwestjoni tal-kera li ma tħallasx u kif ukoll tal-kunsens tal-MDC li ma ngħatax ma kinux żball invinċibbli jew skużabbli li tabilħaqq għawġu l-kunsens tal-attur biex daħal fi ftehim li, kieku kien jaf, ma kienx jidhol għalih. Hawnhekk, il-Qorti terġa’ tqis bħala rilevanti ħafna l-fatt li l-attur innifsu ma mexiex b’għaqqal qabel ma kiseb l-ishma ta’ Cimoplast. Hija l-fehma sħiħa tal-Qorti li kieku l-attur uża d-dehen u l-għaqqal normali li kull xerrej fil-qagħda tiegħu mistenni juża, ma kienx ikun f’qagħda li ma jistax jistabilixxi eżatt il-qagħda li kien hemm. F’każ bħal dan, l-iżball ma jkun żball xejn, imma mġiba li tqarreb għat-traskuraġni⁵⁷. Il-Qorti ttenni li ma kien hemm l-ebda rabta, kif jallega l-attur, li kienu l-imħarrkin li riedu tabilfors jitolbu lill-MDC biex tagħti l-kunsens tagħha biex taċċetta t-trasferiment tal-ishma ta’ Cimoplast;

Illi minħabba f’hekk, il-Qorti tasal għall-fehma li l-attur ma seħħlux jipprova l-każ tiegħu lanqas taħt il-kawżali tal-iżball, u għalhekk l-ewwel

⁵³ Ara Maġ (Għ) AE 19.12.2008 fil-kawża fl-ismijiet *John Mizzi et vs With-It Ltd et* (mhix appellata)

⁵⁴ App. Civ. 9.1.2009 fil-kawża fl-ismijiet *Rita Debono vs Lombard Bank Malta p.l.c. et noe et*

⁵⁵ G. Pescatore & C. Ruperto *Codice Civile Annotato* (7^a Ediz, 1978), pag. 1414

⁵⁶ Paġġ. 377 – 8 tal-proċess

⁵⁷ P.A. TM 4.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet *P.L. Joseph Zammit noe vs Joseph Fenech et* (u l-każijiet hemm imsemmija)

talba attriċi mhijiex mistħoqqa u mhix sejra tintlaqa' taħt l-ebda waħda mill-kawżali li tressqet fuqhom;

Illi minħabba li l-Qorti waslet għal din il-fehma, ma hemmx għalfejn tqis it-talbiet attriċi l-oħrajn, ladarba dawn jistgħu jintlaqgħu biss jekk kemm-il darba tkun intlaqgħet l-ewwel talba;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċhad l-ewwel talba attriċi billi ma ntweriex li l-imħarrkin, jew min minnhom, tassew qarrqu bl-attur biex jixtri l-ishma tal-kumpannija Cimoplast Limited jew li għabu rwieħhom miegħu b'mod li ivvizzjawlu l-kunsens tiegħu għal dik il-kisba u lanqas li l-kunsens tal-attur għal dak il-bejgħ kien riżultat ta' żball skużabbli;

Tiċhad it-talbiet attriċi l-oħrajn billi dawn huma konsegwenzjali għall-ewwel talba; u

Filwaqt li **tilqa' l-eċċezzjoni** tal-imħarrkin fil-mertu, tordna li l-attur iħallas **l-ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija

**Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef**

28 ta' Jannar, 2016

**Carmen Scicluna
Deputat Registratur**

28 ta' Jannar, 2016