

20 ta' Marzu, 1992

Imhalled: -

Onor. Joseph Said Pullicino B.A., LL.D.

Pauline sive Polly Fenech

versus

Emmanuel Baldacchino *noe*

Danni - Pacifiku Pussess - Inadempjenza Kontrattwali

Kawza fejn l-attriċi fittxet għad-danni għaliex sabet oġġetti neqsin f'dar li kient akkwistat. Il-Qorti sabet illi l-oġġetti fil-fatt ma gewx nieqsa. Inoltre, in vista ta' kuntratt ta' rexxissjoni li sar bejn il-partijiet, li kieku l-oġġetti realment naqsu, ma kienx ikun hemm azzjoni għad-danni.

Il-Qorti għalhekk aħdet it-talbiet attriċi.

Il-Qorti: -

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tat-2 ta' Settembru, 1982, li bih l-attriċi wara li ppremettiet illi in forza ta' kuntratt riċevut minn Nutar Jeanette Laferla Saliba fil-11 ta' Diċembru, 1981, akkwistat il-villa bla numru magħrufa bhala "*Normandy*" f'Żebbuġ Road, Attard u billi meta akkwistat il-villa msemmija ma gietx mogħtija ċ-ċavetta fuq l-att iżda aktar tard fil-ġurnata b'assigurazzjoni mingħand il-konvenut li kienet l-unika ċavetta li kellu u li hi, l-ġhada li sar l-att opportun imsemmi waqgħet u korriet gravament u ma daħlitx id-dar għal madwar tliet ġimgħat u meta reġgħet daħlet sabet affarijiet neqsin u li suppost kienu fuq il-post u hsarat oħra;

U wara li ppremettiet illi dan sar mingħajr sgass u għalhekk hu evidenti li min daħal kellu f'idejh ċwievet li sussegwentement l-istess konvenut ammetta li kien hemm ċwievet oħra f'idejn terzi persuni u hu ammetta dan wara li nstabu nuqqasijiet u wara li l-attriċi fieqet daħlet fid-dar u sabitha okkupata minn persuni li magħha ammettew li kellhom aċċess għad-dar u l-istess konvenut ammetta li kien hemm ċavetta f'idejn nies oħra u li sussegwentement meta s-serratura kien għad ma gietx mibdula giet derubata f'somma rilevanti u affarijiet oħra minn persuni li aggredewha fil-fond imsemmi u li għalhekk il-konvenut minhabba l-aġir tiegħu rrenda ruħu responsabbli għad-danni li soffriet l-attriċi;

Talbet l-istess attriċi għaliex din il-Qorti m'għandhiex, prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenut kien responsabbli għad-danni li soffriet l-attriċi;

1. Tillikwida d-danni sofferti mill-attriċi jekk hemm bżonn permezz ta' periti nominandi, wara li tiġi stabbilita r-responsabbilità tal-konvenut;

2. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attriċi dik is-somma li tiġi hekk illikwidata;

Bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa illi:

1. Fil-kwalità tiegħu personali, hu m'għandu ebda relazzjoni ma' l-attriċi u għalhekk għandu jiġi lliberat mid-domandi;

2. Bħala direttur tal-kumpanija konvenuta, meta din bieghet il-villa in kwistjoni lill-attriċi, hu kien informa lill-attriċi li malli tixtri tibdel iċ-ċilindru tas-serratura, kif isir dejjem minn kompraturi ta' proprejtà immobiljari;

3. Fid-29 ta' Lulju, 1982, fl-atti tan-Nutar Dr Jeanette Laferla Saliba saret rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-villa in kwistjoni bl-iskop li jiġu eliminati l-kwistjonijiet kollha bejn il-kontendenti skond ittra ta' l-Avukat ta' l-attriċi tat-12 ta' Jannar, 1982;

4. Is-serqa allegata mill-attriċi hija finzjoni ta' l-immaginazzjoni tagħha kif jirriżulta abbondantement mill-provi;

5. L-attriċi ma soffriet ebda dannu minħabba l-pussess ta' ċwieviet f'idejn terzi;

6. L-ewwel domanda m'hijiex numerata u għalhekk iċ-ċitazzjoni hija nulla.

Omissis;

Il-premessi ta' fatt preordinati għat-talbiet ta' l-attriċi u li hi trid tipprova biex l-azzjoni tagħha jkollha suċċess huma s-segwenti:

i. Li b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Jeanette Laferla Saliba tal-11 ta' Diċembru, 1981, hi akkwistat b'titolu ta' komprovendita minghand id-ditta konvenuta l-fond "*Villa Normandy*", imsemmi fiċ-ċitazzjoni;

ii. Li meta sar l-akkwist hi għet mogħtija ċ-ċavetta tal-fond mhux dak il-hin ta' l-att iżda aktar tard fil-għurnata. L-attriċi tallega li l-konvenut assigura li kien hemm biss ċavetta waħda u li kienet dik li għet lilha kkonsenjata;

iii. Fil-fatt l-għada tal-firma tal-kuntratt l-attriċi korriet u ma setgħetx tidhol fil-fond minnufih. Damet xi tliet gimgħat qabel ma daħlet fil-fond u meta marret sabet xi affarijiet neqsin. Minn kif naqsu l-affarijiet kien jidher li min daħal, kellu aċċess liberu għall-fond;

iv. Sussegwentement il-konvenut ammetta ma' l-attriċi li kien hemm ċwieviet oħra fl-idejn - dan wara li nstabu n-nuqqasijiet u wkoll wara li l-attriċi daħlet għewwa d-dar u sabet in-nies go fiha. Hi għet ukoll aggredita u meta sar dan ittiegħdulha kwantità ta' flus u affarijiet oħra;

v. Diretta mill-Qorti biex tikkwantifika t-talba tagħha, l-attriċi, b'nota tad-29 ta' Novembru, 1982, iddikjarat li d-danni minnha rreklamati kienu fis-somma globali ta' Lm48,118.50, li minnha s-somma ta' Lm45,000 kienet "flus kontanti misruqa

vjolentement minn idejn l-attriċi meta din dahlet fil-fond ‘Normandy’ fid-19 ta’ Jannar, 1982, billi giet aggredata u gie mahtuf basket li kien fih il-flus u hwejjeg oħra”;

L-attriċi qed timposta t-talbiet tagħha fuq dawn il-fatti kif minnha ġuramentati fid-dikjarazzjoni tagħha u qed titlob li l-konvenut jiġi ddikjarat responsabbli għad-danni li soffriet “**minhabba agir tiegħu**”, kif fuq deskritt. Issa hu ovvju kemm mill-att taċ-ċitazzjoni, mid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha, mix-xieħda li tat u l-provi kollha minnha prodotti, kif ukoll mill-atti kollha tal-kawża illi l-attriċi qed tibbaża l-azzjoni tagħha u timputa responsabbiltà għad-danni fuq il-konvenut **fuq il-fatt biss** illi l-konvenut naqas li jagħtiha ċ-ċwieviet kollha tal-fond minnu lilha ttrasferit u li taha ċavetta waħda u assiguraha li dik kienet l-unika ċavetta. Fatt dan li, kieku jiġi ppruvat, kien iwassal biss għall-konklużjoni li l-konvenut kien inadempjenti fl-obbligi tiegħu kontrattwali li jassigura l-paċifiku pussess u l-liberu godiment ta’ l-immobbli minnu mibjugħ. Inadempjenza li f’ċerti ċirkostanzi tista’ tagħti lok għall-azzjoni għal danni imma tali danni jistgħu biss ikunu dawk kontrattwali, u ċjoè naxxenti mill-fatt li l-parti tkun naqset li tonora l-obbligi minnha assunti fuq il-kuntratt. L-attriċi fl-ebda mument ma allegat xi agir kriminuz da parti tal-konvenut. Hi bl-ebda mod ma nvolviet lill-konvenut fl-att ta’ aggressjoni minnha allegatament subit meta suppost garrbet id-danni materjali li pprovokaw din il-kawża. Ma hi qed tinvoka u lanqas remotament tissuggerixxi li kien hemm xi forma ta’ kunċert bejn il-konvenut u l-aggressuri tagħha. Konsegwentement ma hemm xejn fl-atti li jista’ jissuggerixxi illi l-attriċi qed titlob xi risarciment ta’ danni “*ex delictu*” jew “*quasi delictu*” in kwatu wkoll ma jirrizultax lanqas li l-attriċi qed timputa lill-konvenut li hu naqas li jadempixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu kontrattwali b’dolo u bil-ħsieb li

attwalment jarrekalha danni;

Dan hu rilevanti għall-każ in eżami. Hu biss “min jonqos li jadempixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu b’dolo (li) hu tenut għad-danni, li ma għandhomx jeċċedu dawk li huma konsegwenza diretta u immedjata l-inadempjenza” (Vol. XXIX, P. I, pp. 1289), **imma anke jekk dawn mhux prevedibbli**. Mill-banda l-oħra, meta jkun il-każ bħal dak in eżami illi jkun hemm danni kontrattwali “*ex culpa*” (kif fl-aħjar ipotesi għall-attriċi kien ikun dak preżenti kieku irnexxilha tipprova l-fatti) ir-responsabbiltà (tal-konvenut) **kienet tkun limitata għal dawk id-danni li kienu jew setgħu jkunu prevedibbli mid-debitur** (Vol. XXIX, P. I, pp. 927);

Skond il-ġurisprudenza, meta l-fattijiet kolpużi li jsorġu fl-okkażjoni ta’ kuntratt ikunu prevedibbli meta dak il-ftehim iseħħ u hemm konsegwenza diretta tal-vjolazzjoni tal-kuntratt, l-azzjoni eżerċitata ma tistax tkun dik ta’ htija akwiljana iżda dik ta’ htija kontrattwali. Issa kif gie ritenut fil-kawża “*Mary Vassallo vs Giovanni Mizzi et*” (Vol. XXXIII, P. II, pp. 375), li kienet tittratta dwar in-nuqqas ta’ sid il-kera li jsewwi saqaf tal-fond lokat u li kawża ta’ hekk l-attur, l-inkwilin, sofra serqa, (każ b’implikazzjonijiet legali analogi għal dak in eżami) “l-apertura allegata fis-saqaf tal-fond u li b’kawża ta’ hekk l-attur, l-inkwilin, sofra serqa **m’hiex irrikonciljabbli mal-prevedibilità ta’ dak li seta’ jigri u ġara, ċjoè s-serqa**”. Mill-banda l-oħra “Kieku kien minnu li stat tas-saqaf, kif qalet l-attriċi, **hija, li kienet taf bih u kellha l-godiment tal-fond u l-kustodja ta’ hwejjigħa setgħet ippreveniet dak li ġara**”;

Kif il-Qorti f’dak il-każ ċaħdet it-talbiet attriċi hekk ukoll għandha u sejra tagħmel f’dan il-każ. Għax hu ovyju li anke

kieku veru dak li allegat l-attriċi li l-konvenut naqas mill-obbligi kontrattwali tiegħu meta ħalla ċwieviet tal-fond f'idejn terzi – allegazzjoni din li anqas ma ġiet sodisfaċentement ippruvata, ħlief għall-ammissjoni tal-konvenut li ħalla kopja taċ-ċavetta lill-*estate agent* – dak li kien, bil-ħsieb, prevedibbli għall-konvenut kien daqstant ieħor prevedibbli, anke b'mod aktar ovvju u faċli għall-attriċi;

Ġie infatti ppruvat:

a. L-attriċi, wara li akkwistat il-fond damet għal bosta ġimgħat ma resqet lejha. Il-konvenut żgur ma setax jipprevedi li l-għada tal-kuntratt, l-attriċi kienet ser tkorri. Kif lanqas seta' jipprevedi illi l-attriċi ma tihux passi immedjati, anke permezz ta' ħaddieħor, biex tiproteġi l-interessi u l-proprjetà tagħha anke jekk ma setgħetx toħroġ u tagħmel hekk personalment;

b. Hu paċifiku li mal-firma tal-kuntratt, l-attriċi akkwistat u kellha l-godiment sħiħ tal-fond u l-kustodja ta' ħwejjigħa u l-konvenut kellu kull dritt li jippretendi illi din, bħala l-ewwel miżura elementari, komunement aċċettata, kienet ser tiehu passi biex tassigura l-inkolumità ta' ħwejjigħa billi tibdel is-serraturi kollha tad-dar;

ċ. L-attriċi tikkontendi li l-ewwel darba li marret fil-fond sabet xi persuni fih abbużivament. Issostni li kien jidher li dawn kienu daħlu fih bla ma żgassaw. B'dana kollu hi biddlet biss is-serratura tal-bieb ta' barra u ma deherilhiex li kellha tbiddel ukoll is-serraturi taż-żewġ bibien l-oħra li minnhom wieħed seta' jakkwista aċċess għall-fond;

Avolja l-attriċi kellha l-prova ċerta li kienu naqsu mid-dar

xi affarijiet mobbli inklużi fil-bejgħ u li l-allegata invażjoni minn terzi ignoti kienet saret aktar minn darba u hallew warajhom provi tangibbli tal-presenza abbusiva tagħhom;

d. Hu rilevanti in fatti li f'ittra tat-8 ta' Jannar, 1982 – lejliet l-allegata aggressjoni – l-avukat ta' l-attriċi kien ipprotesta dwar dawn in-nuqqasijiet tal-konvenut u żammu responsabbli. Hu ċar għalhekk li, kien x'kien l-allegat nuqqas tal-konvenut bħala venditur (personalment jew bħala rappreżentat tad-ditta konvenuta), **fid-9 ta' Jannar, 1982**, il-ġurnata ta' l-allegata aggressjoni, l-attriċi mhux biss kellha l-pussess sħiħ tal-fond, imma kienet ukoll ir-responsabbiltà tagħha li tiegħu dawk il-passi kollha meħtieġa biex tassigura li l-proprjetà minnha akkwistata tiġi adegwatament protetta kontra l-aġir abbusiv ta' terzi. Ċertament minn dak in-nhar li hi rrealizzat li seta' kien hemm min kellu ċwieviet li bihom seta' jaċċedi għall-fond kien dover tagħha u tagħha biss li tiegħu l-passi kollha rimedjabbli u l-konvenut ma jistax jitgħabba b'responsabbiltà f'dan ir-rigward;

Kieku kellha tiġi emmnuta – li kellha tmur fil-fond fejn, sa ftit granet qabel, kienet sabet nies mhux awtorizzati fih f'ċirkostanzi mill-aktar suspetti, waħedha u allegatament tiegħu magħha f'baskett ammont ta' Lm45,000 fi flus kontanti. Hu ovvjju li l-konvenut bl-ebda mod ma seta' jipprevedi li l-attriċi kienet ser tkun daqstant irresponsabbli rażenti l-ġennu żgur li serqa ta' din ix-xorta – anke kieku verament ġrat – ma tista' taħt l-ebda ċirkostanza tiġi kkwalifikata bħala konsegwenzjali għal xi nuqqas kontrattwali tal-konvenut li jhalli kopja taċ-ċavetta tal-fond f'idejn *estate agent*;

f. Aktar u aktar meta l-attriċi stess xehdet illi qabel din is-suppost serqa u wara l-ewwel darba li marret fil-fond li xtrat

u biddlet is-serratura tal-bieb ta' barra, **xorta baqghu jidhlu n-nies**. Jirrizulta wkoll mix-xiehda tagħha stess u tal-konsulent legali tagħha illi hi kienet marret fil-villa dak in-nhar ta' l-allegata serqa mertu tal-kawza għax lejliet "kellha telefonata fejn xi hadd kien qalilha biex dak in-nhar tmur il-villa qabel ma tidhol il-Belt u **heddewha** li jekk ma tmurx il-villa l-ewwel xogħol, issir azzjoni hazina" u "iħalluha minxura wara l-bieb ta' l-avukat tagħha". Hu allura għal kollox inspjegabbli għaliex f'dawn iċ-ċirkostanzi ta' suspett u biza' l-attriċi mhux biss deherilha li kellha tobdi u tmur flok tirrapporta lill-Pulizija, mhux biss deherilha li kellha tieġu magħha somma ta' flus kontanti f'ammont daqstant ingenti, imma addirittura hadet ammont li kienet daqs id-doppju li kien għad fadallha tagħti lill-konvenut fuq il-prezz tad-dar. **Dana meta ma jirrizulta li hadd ma talabha tagħmel dan u xejn ma spingiha biex hekk taġixxi;**

Fid-dawl tal-prinċipji legali fuq enunċjati, hu allura ovvju illi anki kieku setgħet tiġi b'xi mod addebitata xi htija lill-konvenut għas-serq ta' oġġetti li **kienu fil-fond**, żgur ma tistax tiġi hekk addebitata fir-rigward tal-kapital misruq li **l-attriċi stess garret u hadet fil-fond** f'dawn iċ-ċirkostanzi. Anke fir-rigward ta' l-oġġetti fil-fond li allegatament insterqu minn terzi ignoti, l-azzjoni ta' l-attriċi ma tregix in kwantu wara l-kuntratt ta' rexisjoni ta' l-att ta' vendita li sar fid-29 ta' Lulju, 1982, l-attriċi ddikjarat ruhha sodisfatta fuq l-istess kuntratt li rċeviet dak kollu li kienet fil-fatt diġà ħallset bħala parti mill-prezz miftiehem. Dan il-kuntratt in fatti jispeċifika illi "*the purchaser (l-attriċi) is hereby relinquishing the possession of the above-mentioned immoveable and moveable property in favour of the vendor Company (rappreżentata mill-konvenut) who accepts and receives same, by title of recission of sale, declaring itself satisfied in all respects... The Company hereby refunds to the purchaser the*

sum of Lm9,500 representing the net amount received by the Company from the purchase on the deed of sale''. Fir-rigward ta' dawn l-effetti mobbli għalhekk l-attriċi, in vista ta' din il-qwittanza u rexissjoni libera tal-kuntratt ma għandha l-ebda dritt li tavvanza azzjoni għal danni;

In vista tal-premess għalhekk il-Qorti ssib li l-konvenut ma jista' bl-ebda mod jiġi ritenut responsabbli għad-danni subiti mill-attriċi anke kieku dawn kienu realment avverati għax fl-isfond tal-fatti li rriżultaw ippruvati ma jirrikorrux l-estremi għal tali responsabbiltà kif mehtieġa fl-artikoli dwar l-effett ta' l-obbligazzjonijiet incizi 1125 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili;

Omissis;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi, prevja l-akkoljiment tar-relazzjoni peritali fl-interrezza tiegħu u wkoll għar-raġunijiet fuq esposti, tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ta' l-eċċezzjoni dwar in-nullità taċ-ċitazzjoni inkwantu din giet ritirata, tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenut li s-serqa allegata mill-attriċi hija finzjoni ta' l-immaginazzjoni tagħha in kwantu jirriżulta mill-provi li qatt ma għat u konsegwentement tichad it-talbiet ta' l-attriċi. Fic-ċirkostanzi l-Qorti ma jehtigilhiex tiddeċidi l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenut;

L-ispejjeż jithallsu kollha mill-attriċi, Jibqgħu rizervati favur il-konvenut kull dritt ta' azzjoni kompetenti lilu kontra l-attriċi.
