FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 31 ta' Ottubru, 2016

Talba Nru: 886/2015/VG

Emmanuel MIFSUD

Vs

Patrick CACHIA u Joseph CACHIA in rapprezentanza ta' CACHIA & CO. LIMITED

It-Tribunal,

Ra **t-talba mressqa mir-rikorrenti fis-17 ta' Novembru, 2015** u li permezz taghha talab il-hlas, minghand is-socjeta intimata, tas-somma ta' elfejn euro [€2,000] u dan wara li ppremettew hekk:

> "L-attur qieghed jitlob l-hlas tas-somma ta' elfejn euro rapprezentanti kummissjoni dovuta fuq it-trasferiment tal-immobbli, ossija garaxx kummercjali bin-numru 32, bl-isem "Bagno", fi Triq Pawlu Farrugia, maghrufa bhala Valley Road, Hal-Qormi, ippubblikat minn Nutar Ruben Casingena fl-24 ta' April 2015.

Illi nonostante interpellati jhallsu l-imsemmija somma, is-socjeta konvenuta baqghet inadempjenti.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali mill-24 ta' April 2015 sal-pagament effettiv kontra s-socjeta konvenuta li hija ngunta ghas-subizzjoni".

Ra **r-risposta tas-socjeta intimata** minnha mressqa fl-4 ta' Dicembru, 2015 u li permezz taghha gie eccepiet hekk:

"1. Illi kif gie ritenut bosta drabi mill-Qrati taghna, biex medjatur ikollu dritt ghal senserija jew kummissjoni jehtieglu juri ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet ghal ftehim definittiv fuq il-kundizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, tal-operazzjoni, xi haga li l-attur f'dan il-kaz ma jistax jipprova, lanqas b'mod remot, peress li huwa fl-ebda stadju ma' kien involut sabiex iressaq il-partijiet flimkien u ghalhekk it-talbiet tieghu huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt kif diga gie mgharraf permezz tal-ittra bonarja datata 20 t'Awwissu 2015 (Dok. A);

2. Illi, ghalkemm mhux mitlub mill-attur, lanqas m'huwa dovut xi kumpens iehor lill-istess attur peress li biex dan ikun dovut ghandu jippresupponi inkarigu espress jew tacitu u xi agir li jista jissejjah li hu vitali biex il-kuntratt ta' kompravendita seta effettivament isehh, kriterji li zgur ma jistghux jitqiesu li gew sodisfatti fil-kaz odjern. Fil-verita, kif jaf tajjeb l-attur, l-involviment tieghu f'dan il-kaz kien limitat biss ghall-presenza tieghu f'okkazzjoni wahda meta t-tifla tieghu Dormar Borg flimkien ma zewgha Owen (i.e. il-kumpraturi) marru flimkien biex jaraw il-garage in kwistjoni, liema proprjeta l-istess Owen Borg kien gja ra ftit qabel;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz".

Ra l-verbal tal-21 ta' Jannar, 2016 fejn il-partijiet qablu li t-Tribunal kif compost seta jiddeciedi dan il-kaz;

Ra l-ahhar verbal fejn it-Talba giet differita ghas-sentenza ghal-lum.

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Semgha t-trattazzjoni;

Ikkunsidra;

1. Ir-rikorrenti permezz tat-talba odjerna qieghed jitlob il-hlas minghand is-socjeta intimat tas-somma ta' €2,000 rapprezentanti kummissjoni dovuta fuq it-trasferiment tal-immobbli, ossija garaxx kummercjali bin-numru 32, bl-isem "Bagno", fi Triq Pawlu Farrugia, maghrufa bhala Valley Road, Hal-Qormi, ippubblikat minn Nutar Ruben Casingena fl-24 ta' April 2015. Is-socjeta intimata laqat ghal din it-Talba billi qalet li l-ebda senserija, kummissjoni jew xi tip jew forma ta' kumpens ma huwa dovut lir-rikorrenti peress li huwa fl-ebda stadju ma' kien involut sabiex iressaq il-partijiet flimkien u li l-involviment tieghu kien limitat biss ghall-presenza tieghu f'okkazzjoni wahda meta l-kumpraturi u cioe binthu Dormar Borg flimkien ma zewgha Owen kienu marru flimkien biex jaraw il-garage in kwistjoni, liema proprjeta l-istess Owen Borg kien gja ra ftit qabel. Ghalhekk sostniet is-socjeta intimata, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ikkunsidra;

2. Ir-rikorrenti qal li huwa kien jaf li Owen Borg ried jixtri garaxx industrijali biex ikun jista jahdem l-aluminium. Inzerta li waqt li kien ghaddej minn Hal-Qormi, huwa kien ra garaxx b'tabella mieghu "For Sale". Huwa kien ha lil dan Owen Borg jara dan il-fond minn barra u sussegwentement cemplu lis-sid sabiex ikunu jistaw jaraw da nil-fond minn gewwa. Qal li dak-in-nhar li kienu mifthemin mas-sid sabiex imorru jaraw dan il-fond kienet inqalatlu kwistjoni medika u ghalhekk ma setax imur izda floku kien mar ibnu Thomas Mifsud. Dan ta' l-ahhar kien qallu li s-sid, Joseph Cachia, ried l-ammont ta' €290,000 u peress li ma ntlahaqx qbil fuq il-prezz, ibnu u Owen Borg telqu l-hemm. Huwa imbaghad kien kellem lill-Owen Borg u qallu li kien ser jintervjeni hu halli jaslu fi ftehim. Di fatti, huwa kien cempel lil Joseph Cachia u qallu li "*jekk ingiblu mitejn elf ewro (€200,000) tal-garaxx ridt is-senserija*" (fol. 14). Wara xi zmien, skont ir-rikorrenti, dan Joseph Cachia kien cempillu u qallu li hemmhekk kien intlahaq ftehim u kien ghalhekk li kien sar appuntament ghand in-Nutar Ruben Casingena sabiex isir il-konvenju. Ir-rikorrenti qal li huwa kien mar ghand in-Nutar Ruben Casingena l-ghaliex ippretenda li huwa jiehu s-senserija u fil-fatt, kompla qal ir-rikorrenti, "*fuq il-konvenju qeghda mnizzla wkoll illi jiena ghandi dritt tas-senserija*" (fol. 14). Ir-rikorrenti kien qed jirreferi ghal klawsola numru 12 fejn inghad li "*kull parti thallas is-senserija u t-taxxi rispettivi skont il-kaz*" (fol. 14). Ir-rikorrenti qal ukoll li ismu ma kienx imnizzel f'din il-klawsola ghalkemm kien prezenti u lanqas ma kien hemm xi oggezzjoni da parti ta' Joseph Cachia ghal presenza tieghu fuq il-konvenju. Fl-24 ta' April, 2015 kien sari l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Ruben Casingena u meta huwa talab lil Joseph Cachia ghas-senserija "*huwa ma qalli xejn, qabad ic-cekkijiet u telaq il-barra ... anzi Joseph Cachia lili qalli li ma jrid jaghtini xejn*" (fol. 15). Ir-rikorrenti qal li Owen Borg kien tah l-ammont ta' €2,000.

   In kontro-ezami, huwa qal li Owen Borg jigi r-ragel ta' bintu. Meta gie suggerit lilu li l-prezz mitejn elf euro kien u mitejn elf euro baqa, huwa qal li ma kienx qieghed jaqbel ma dak is-suggeriment. Insista li l-prezz originarjament kien ta' €290,000 u huwa kien irnexxielu jnizzlu ghal €200,000.

3. Thomas Mifsud qal li huwa jigi iben ir-rikorrenti u Owen Borg jigi r-ragel ta' ohtu. Huwa qal li peress li missieru ma setax imur ma Owen Borg biex jara l-garaxx minn gewwa, huwa kien mar mieghu minfloku. Qal li Joseph Cachia kien talabhom l-ammont ta' €290,000 ghal garaxx u meta huwa kien staqsieh jekk setax jinzel xi haga min dan l-ammont, huwa kien irrispondih fl-affermattiv. Stqarr li Owen Borg kien qallu li huwa kien lest li jofri €170,000 jew €180,000 ghal dan il-fond. Sussegwentement, kompla x-xhud, wara li kien intervjena missieru ma' Joseph Cachia, l-prezz kien gie maqbul ghal €200,000. Missieru, kompla qal ix-xhud, kien issika lil Owen biex jitla mill-prezz li ried ihallas u kien ikkonvinca lil Cachia biex jinzel fil-prezz. Wara dan, huwa kien mar ma missieru ghand in-Nutar Casingena sabiex isir il-konvenju. Waqt li kien qieghed jinkiteb il-konvenju, kienet saret referenza ghas-senserija u li din kienet dovuta lill-missieru. Meta intqal dan id-diskors, kompla qal ix-xhud "*Joseph Cachia qghad bi kwietu, ma semma xejn*" (fol. 24). Qal li anke n-Nutar kien semma l-kelma senserija meta qara l-konvenju. Anke ghall-kuntratt li kien sar l-APS kien prezenti. Qal li x'hin inghalaq il-kuntratt, missieru talab is-senserija lil Joseph Cachia li da parti tieghu qal li kien lest li jhassar kollox l-ghaliex ma riedx ihallas senserija. Ghar-rigward ta' Owen Borg, huwa qal li dan kien hallas lill-missieru ghas-senserija ghalkemm ma kienx rah fizikament jghaddi dan il-hlas.

4. In-Nutar Ruben Casingena qal li l-konvenju u l-kuntratt dwar din il-proprjeta kienu saru minnu. Huwa qal li meta sari l-konvenju, r-rikorrenti kien prezenti. Mistoqsi jekk kienx inqala xi disgwid waqt il-konvenju, huwa qal li ma kienx jiftakar pero waqt il-kuntratt jiftakar li kien inqala u dan fis-sens li r-rikorrenti beda jghid li huwa kien is-sensar filwaqt li l-vendituri Cachia ma kienux qeghdin jaqblu ma dan. Qal li "*meta Mifsud beda jghid li huwa s-sensar u li ghaqqad in-negozju Cachia stqarrew kemm il-darba li dan ma kienx minnu li huwa ma kellux x'jaqsam mas-senserija*" (fol. 29). Zied ighid li waqt li kien qieghed isir il-kuntratt, ta' Cachia kienu qalu li jekk ser jibqa jintqal kliem fuq is-senserija huma kienu ser jisfrattaw in-negozju u jitilqu l-barra.

5. Joseph Cachia, direttur fis-socjeta intimata, qal li hu wiehed minn tlettax-il azzjonista f'din is-socjeta. Qal li peress li kienu tant nies, huma kienu ftehmu prezz ghal bejgh ta' dan il-garaxx fl-ammont ta' €200,000 u li da nil-prezz ma kienx negozzjabbli. Dan sabiex ma jkunx hemm hafna telefonati u skariggi. Il-prezz miftiehem bejn l-azzjonisti kien ta' €200,000. Qal li darba fost l-ohrajn kienu cemplulu zewg individwi li riedu jmorru jaraw il-proprjeta in kwistjoni. Meta marru dawn biex jaraw il-garaxx, huwa kien infurmahom li l-prezz kien ta' €200,000 u li dan il-prezz ma kienx negozzjabbli. Qal li meta kellmuh dawn iz-zewg persuni, li sa dak iz-zmien ma kienx jaf min kienu, huma kienu nfurmawh li ma kienux ser jinvolvu lil bank u li l-uniku kondizzjoni li riedu kienet li l-konvenju jkun soggett li jinhareg permess li l-fond ikun jista jintuza ghal aluminium. Wiehed min dawn iz-zewg persuni, li wara rrizultalu li kien Tommy Mifsud kien qallu li huma kienu lesti li jofru l-ammont ta' €195,000 minflok sabiex r-rimanenti €5,000 jaghmlu tajjeb ghal permessi. Huwa qal li ma kienx accetta li l-prezz ikun inqas minn €200,000. Madwar jumejn wara kien cempillu Owen Borg u qallu li xtaq juri l-garaxx lil martu. Meta mar, huwa sab lil Owen Borg, lil martu u lir-rikorrenti. Meta kienu hergin mill-proprjeta, kompla qal ix-xhud, r-rikorrenti dar fuq bintu u zewgha u qalilhom li huwa kien jafhom lil ta' Cachia u li d-differenza bejniethom kienet zghira u ghalhekk issugerixxa li huma johorgu elfejn ohra mal-ammont ta' l-offerta originali. Mart Owen Borg qalet lil missierha li huma kienu haduh maghhom mhux biex idahhalhom f'€2,000 ohra spejjez u meta semgha hekk, kompla qal ix-xhud, huwa qalilha li "*missierha ma kien qieghed idahhalha fl-ebda spiza zejda l-ghaliex Owen u cioe zewgha kien jaf il-prezz ta' din il-proprjeta u cioe l-ammont ta' mitejn elf u li dak il-prezz ma kienx negozjabbli*" (fol. 33).

   Wara jumejn kien cempillu dan Owen Borg u qallu li l-garaxx kien ghogbu u li kien ser jiehdu. Meta marru ghand in-Nutar, kien hemm prezenti huh Patrick Cachia, Owen Borg u martu, r-rikorrenti u wara xi hin mar ukoll Tommy Mifsud. Waqt il-qari tal-kuntratt issemmiet il-kelma senserija u huwa nforma lin-Nutar li ma kienx hemm senserija. Ir-rikorrenti ma qabilx

ma dan u sahaq li kienet dovuta s-senserija lilu. Ix-xhud qal li huwa kien cahad kategorikament li kien hemm xi senserija dovuta. In-Nutar da parti tieghu qal li mbilli jkun hemm dik il-klawsola mnizzla fil-konvenju b'daqshekk biss ma kienx ifisser illi kien ser ikun hemm is-senserija dovuta. Qal li lin-Nutar huwa kien qallu li meta jsir il-kuntratt huwa ma riedx li jinqala xi argument iehor ghar-rigward tas-senserija l-ghaliex ma kienu jiffirmaw xejn. Qabel ma sari l-kuntratt kienet giet iffirmata estensjoni ghal konvenju. Wara kienu ltaqghu l-APS Bank sabiex jaghmlu l-kuntratt u l-kwistjoni dwar is-senserija regghet qamet. Huwa qal lin-Nutar li jekk kienu ser jkompli b'din il-kwistjoni tas-senserija, huwa kien ser jitlaq il-barra. Wara gie ffirmat il-kuntratt u "*jiena fhimt li ma kienx hemm kwistjonijiet ta' senserija*" (fol. 34).

In kontro-ezami huwa qal li Owen Borg kien mar darbtejn sabiex jara l-garaxx izda cahad li fl-ewwel okkazzjoni huma ma kienux qablu fuq il-prezz jew li kienet issemmiet ic-cifra ta' mitejn u disghajn elf euro. Qal li s-somma dejjem kienet ta' mitejn elf euro "*from day one*" (fol. 34). Cahad ukoll li n-negozju kien ghaqad fit-tieni okkazzjoni meta Owen Borg kien mar ma martu u missieru biex jaraw din il-proprjeta. Huwa sahaq li qatt ma kien accetta li jkun hemm senserija fuq dan il-bejgh u li l-ewwel darba li semgha din il-kelma kienet meta kienu marru ghand in-Nutar biex jaghmlu l-konvenju. Qal li r-rikorrenti ma kellhu l-ebda involvement fin-negozju u ghalhekk ma kellu dritt ghalxejn. Ix-xhud cahad li kien ir-rikorrenti li kien cempillu l-ewwel darba sabiex jara l-proprjeta flimkien ma' Owen Borg.

Ikkunsidra ulterjorment;

6. Il-kwistjoni odjerna tirrisolvi ruhha ghar-rigward ta' kredibilita tax-xhieda. It-Tribunal huwa tal-fehma li r-rikorrenti ma rnexxielux jipprova l-kaz tieghu sodisfacentement skont il-ligi. Mill-provi ma jirrizultax li r-rikorrenti kien involva ruhu fil-bejgh ta' din il-proprjeta u li l-uniku involviment tieghu kien il-fatt li min xtara din il-proprjeta kienu relatati mieghu. Ir-rapprezentant tas-socjeta intimata Joseph Cachia dejjem cahad li r-rikorrenti

kien b'xi mod involut f'dan il-bejgh u dejjem sostna li l-prezz tal-bejgh kien ta' €200,000 u li dan ma kienx negozzjabbli. L-uniku involvement li jirrizulta li kien hemm da parti tar-rikorrenti fejn tidhol is-soocjeta intimata kien li huwa kien li fuq il-faccata tal-proprjeta kien hemm numru tat-telefon u li dan kien nizzel dan in-numru l-ghaliex kien jaf li Owen Borg, ir-ragel tat-tifla tieghu ried jixtri proprjeta sabiex ikun jista juzaha ghan-negozju ta' l-aluminium. Joseph Cachia ukoll cahad li kien ir-rikorrenti li kien cempillu l-ewwel darba sabiex Owen Borg u hu jmorru jaraw il-proprjeta. Di piu, din il-kwistjoni ta' senserija baqghet sejra ghal zmien twil tant li anke ssemmiet waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Joseph Cachia qal li meta regghet issemmiet din il-kwistjoni, huma kienu qamu min fuq il-mejda u bdew sabiex johorgu l-barra izda mbaghad peress li l-kwistjoni waqfet hemm huma iffirmaw il-kuntratt. Anke fuq il-konvenju kienet qamet din il-kwistjoni. Ir-rikorrenti ppretenda li jiehu s-senserija filwaqt li Joseph Cachia qallu li ma kien hemm l-ebda senserija dovuta. Bejn il-konvenju u l-kuntratt ghaddiet sena u f'dan il-perjodu ma rrizultax li r-rikorrenti kien bagaht xi ittra lis-socjeta intimata fejn vvanta din il-pretensjoni li kellu. It-Tribunal jemmen li jekk kellhu xi pretensjoni x'jissalvagwardja r-rikorrenti, huwa kellu altru milli zmien sufficjenti bejn il-konvenju u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt sabiex jaghmel dan. Minkejja dan huwa baqa ma ghamel xejn min dan u reggha qajjem il-kwistjoni dak-in-nhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. F'din l-ahhar okkazzjoni, n-negozju kien ser jisfratta l-ghaliex ir-rapprezentanti tas-socjeta intimata komplew jishqu li ma kien hemm l-ebda senserija dovuta. Illi mill-provi prodotti, t-Tribunal ma jistax jasal ghal konkluzzjoni li r-rikorrenti haqqu kummissjoni jew xi tip iehor ta' kumpens fuq il-bejgh tal-proprjeta 32, Bagno, Triq Pawlu Farrugia, gja Valley Road, Qormi u konsegwentement sejjer jichad it-talba tieghu.

7. Ghal dawn ir-ragunijiet, it-Tribunal qieghed jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi previa li jilqa l-eccezzjonijiet tas-socjeta intimata, qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kollha kontrih.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Mary Josette Musu
Deputat Registratur