FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr Phyllis Aquilina LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgħa 19 ta' April, 2017

Talba Nru: 194/2016PA

Sara Grech Limited

vs

Vassallo Anthony

It-Tribunal,

Ra l-Avviż tat-Talba preżentat fid-19 ta' Mejju 2016 li permezz tiegħu s-soċjeta' attrici ppremettiet li fid-19 ta' Jannar 2015, il-konvenut kien iffirma ftehim ta' kummissjoni magħha permezz ta' liema s-somma komplessiva ta' ħamest elef Ewro (€5,000) kellhom isiru dovuti lis-soċjeta' attriċi fuq il-bejgħ tal-fond 6, Castor Court, Triq it-Tabib Gregorio Mifsud, Qrendi; li l-bejgħ ta' din il-proprjeta' sar lil Henry Jones b'kuntratt tan-Nutar Dr. Ruben Casingena tal-25 ta' Settemrbu 2015, u għalhekk il-bilanċ sar dovut lis-soċjeta' attriċi minn tali data; li minn dan l-ammont, is-soċjeta' attriċi rċeviet is-somma ta' tlett elef Ewro (€3,000) fit-18 ta' Diċembru 2015; li minkejja li l-intimat ġie interpellat diversi drabi biex iħallas, huwa baqa' inadempjenti. Is-socjeta' attriċi għalhekk talbet li dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenut iħallas il-bilanċ, bl-ispejjeż u bl-imgħax legali.

Ra r-Risposta tal-konvenut preeżntata fil-25 ta' Ottubru 2016 li permezz tagħha eċċepixxa li t-talbiet attrċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż; li kull ammont dovut ġie effettivament imħallas mill-konvenut għas-saldu; u li f'kull każ is-soċjeta' attriċi għandha tipprova l-kawża tagħha.

Ra d-dokumenti preżentati fid-9 ta' Novembru 2016 mis-soċjeta' attriċi, senjatament (i) kuntratt ta' bejgħ pubblikat min-Nutar Ruben Casingena fil-25 ta' Settembru 2015 li permezz tiegħu Naipaul Holdings Limited bieghet lil Henry Jones l-appartament internament markat bin-numru sitta (6), fil-blokk Castor, fi Triq it-Tabib Gregorio Mifsud, Qrendi (Dok.'SG1', fol.13 *et seq.*); (ii) kopja mhux awtentikata ta' skrittura privata datata 19 ta' Jannar 2015 bejn Pierre Buttigieg f'isem Sara Grech Limited u l-konvenut li permezz tagħha l-konvenut aċċetta li mal-publikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-appartament in kwistjoni, jew mal-ħlas ta' nofs il-prezz jew aktar, issir dovuta minnu lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) (fol.18); (iii) kopja mhux awtentikata ta' skrittura ta' wegħda ta' ċessjoni ta' drittijiet, datata 19 ta' Jannar 2015, bejn il-konvenut u Henry Jones, għat-trasferiment tad-drittijiet li l-konvenut kellu bis-saħħa ta' konvenju għall-akkwist tal-appartament in kwistjoni (Dok.'SG3, fol.20 *et seq.*); u (iv) kopja ta' rievuta fiskali maħruġa mis-soċjeta' attriċi lill-konvenut, datata 18 ta' Diċembru 2015, għas-somma ta' €3,000, bil-kliem *'Payment Done'* (Dok.'SG4', fol.23).

Ra l-affidavit ta' Clinton Bugeja Camilleri (fol.26 sa 28) maħluf fit-23 ta' Novembru 2016 li fih ix-xhud iddikjara li jaħdem bħala sensal mas-soċjeta' attriċi, u li kien ilu jaħmel dan ix-xogħol mis-sena 2014. Qal li fit-3 ta' Jannar 2015 kien ikkuntatjah certu Henry Jones biex jara appartament li kienet qed tirreklama s-soċjeta' attriċi, li kien l-appartament imsemmi fl-Avviż tat-Talba, u li dakinhar stess kien ġabar iċ-ċwievet tal-appartament mingħand ċerta Lin Han, li kellha arranġament mal-konvenut dwar dan l-appartament, u ha lil Henry Jones jara dan l-appartament. Reġa' ħadu jarah mal-ġenituri tiegħu xi erbat ijiem wara, u mbagħad dan Jones għaddielu offerta. Il-konvenut kien qed jitlob €140,000 tal-appartament, Jones offrielu €120,000, u ftiehmu fuq prezz ta' €123,000. Ix-xhud qal li hu, u ċertu Pierre Buttigieg, mis-soċjeta' attriċi, kienu attendew

fl-uffiċju tan-Nutar Ruben Casingena, fejn ġiet iffirmata l-wegħda ta' ċessjoni bejn il-konvenut u Jones, u dakinhar stess il-konvenut iffirma skrittura li mal-bejgħ kellu jagħti €5,000 lis-soċjeta' attriċi għall-ħidma tagħha fit-tlaqqigħ tan-negozju.

Skond ix-xhud Bugeja Camilleri, wara dan, is-soċjeta' attriċi kellha problema biex tikkomunika mal-konvenut, u anke biex tkun taf meta kien ser isir il-kuntratt. Qal li bagħtet xi ittri lin-Nutar, u lill-konvenut, minħabba f'hekk. Meta saret taf li l-kuntratt kien sar, ikkuntattjat lill-konvenut li, fi kliem ix-xhud, *'ma ried ikun jaf b'xejn min dan'* (fol.27); imbagħad ikkuntattja lil Lin Han, li stednitu d-dar biex tħallsu, pero' tatu biss €3,000, u qaltlu biex jiġbor il-bilanċ mingħand il-kumpratur Henry Jones. Skond ix-xhud, *'Jiena tajtha VAT receipt maħruġ lil Anthony Vassallo għal dawk it-€3,000'* (fol. 27).

Sema' x-xiehda tal-konvenut Anthony Vassallo li ddikjara li s-sieħba tiegħu Han Lin kellha konvenju biex takkwista l-appartament in kwistjoni fil-Qrendi, u deher hu minflokha fuq il-konvenju. Han Lin kienet inkarigat lis-soċjeta' attriċi biex issib il-bejgħ tiegħu, u mbagħad il-konvenut deher fuq il-konvenju biex biegħilha dan l-appartament. Dakinhar tal-konvenju kien hemm preżenti rappreżentanti tas-soċjeta' attrici li talbuh jiffirma karta li kellhom jitħallsu s-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) mal-kuntratt. Qal li hu wassal din it-talba lill-mandanti tiegħu, u billi hi aċċettat, huwa ffirma fl-interess tagħha l-iskrittura preżentata lilu mis-soċjeta' attriċi. Han Lin kienet preżenti meta ġara dan kollu. Il-konvenut ċaħad li huwa għadda xi ħlas lis-soċjeta' attriċi.

Il-konvenut spjega li huwa kien qed jidher f'dan in-negozju minflok Han Lin għaliex din kellha raġunijiet għalfejn ma setgħetx tidher fuq il-konvenju u l-kuntratti. Il-konvenut għaraf il-firma tiegħu fuq l-iskrittura ppreżentata lilu mis-soċjeta' attriċi (fol.19). Il-konvenut iddikjara li jaf li Han Lin għaddiet ħlas ta' €3,000 lis-soċjeta' attriċi, għaliex ra ċekk li harget kumpanija ta' Han Lin lill-istess soċjeta' attriċi. Qal ukoll li, fil-presenza tiegħu, ma sar ebda diskors li Han Lin kien fadlilha tħallas xi bilanċ lis-soċjeta' attriċi.

Sema' x-xiehda tal-kumpratur Henry Jones li kkonferma li s-soċjeta' attriċi kienet intervjeniet biex ingħaqad in-negozju tal-appartament in kwistjoni. Qal li hu ma kellu ebda kuntratt mas-soċjeta' attriċi, u ma kellux x'jaqsam ma' ħlasijiet ta' kummissjoni li setgħu kienu dovuti lilu in konnessjoni ma' dan l-intervent tagħha. Xehed ukoll li lil Han Lin jafha bħala s-sieħba tal-konvenut, u ma jafx li kienet b'xi mod involuta f'dan in-negozju.

Sema' x-xiehda ta' Han Lin li kkonfermat li hija kienet il-proprjetarja tal-appartament in kwistjoni, u li minħabba fi proċeduri oħra li għandha pendenti, ma dehritx personalment fuq il-kuntratti, imma deher għaliha l-konvenut b'mandat *prestanome* mingħandha. Iddikjarat li hija kienet talbet lis-soċjeta' attriċi ssibilha xerrej għal dan l-appartament, u li għall-eżekuzzjoni aħjar ta' dan l-inkarigu, kienet għadditilha ċ-ċwievet. Ix-xhud spjegat id-diżappunt tagħha li s-soċjeta' attriċi llimitat ruħha li ssib xerrej għal dan l-appartament, mingħajr ma tat l-assistenza meħtieġa biex ix-xiri jiġi konkluż. Xehdet ukoll li, wara li sar il-kuntratt, Clinton Bugeja Camilleri kien ċemplilha u talabha l-ħlas miftiehem ta' ħamest elef Ewro (€5,000), u qallha biex tmur tħallas fl-uffiċju tas-soċjeta' attriċi l-Gżira, pero' hi qaltlu li jekk ried jitħallas kellu jmur id-dar tagħha Ħ'Attard. Xehdet ukoll li qaltlu bid-diżappunt tagħha dwar il-mod kif is-soċjeta' attriċi naqset li tagħmel xogħolha biex il-kuntratt isir, u minħabba f'hekk offrietlu ħlas ta' tlett elef Ewro (€3,000) għas-saldu. Hu aċċettahom b'din il-kundizzjoni għan-nom tas-soċjeta' attriċi, u taħa riċevuta, u fuq talba tagħha kiteb *'Payment Done'* fuqha. Hija kkonfermat li l-kopja tar-riċevuta eżibita mis-soċjeta' attriċi (fol.23) hija kopja fidila tar-riċevuta rilaxxjata lilha minn Bugeja Camilleri. Hija spjegat ukoll li, meta għamlitlu din l-offerta, kien qallha li ried konferma mingħand is-superjuri tiegħu li din l-offerta kienet accettabbli, u filfatt cemplilha nofs siegha wara bir-risposta li s-socjeta' attrici kienet disposta taċċetta din l-offerta, u mbagħad mar jiġbor il-ħlas u ħareġ dik ir-riċevuta.

In kontro-eżami, Han Lin irrikonoxxiet li kienet is-soċjeta' attriċi li ntroduċiet lil Henry Jones għall-appartament tagħha, u li hi kienet ċemplet lil Clinton Bugeja Camilleri biex tavżah dwar id-data meta kellu jiġi pubblikat l-att tal-bejgħ, pero' hu ma rrispondiex.

Qalet ukoll li dan kien jaf bl-arranġament li kellha mal-konvenut, u li l-konvenut kien il-mandatarju *prestanome* tagħha f'dan in-negozju.

Ikkunsidra li:

Din hija kawża li s-soċjeta' attriċi qed tipprosegwi kontra l-konvenut għall-ħlas tal-bilanċ ta' elfejn Ewro (€2,000) li tippretendi li huma dovuti lilha mill-istess konvenut in eżekuzzjoni tal-obbligu tal-ħlas tas-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) li ntrabat li jħallasha mal-konkluzjoni tal-bejgħ tal-appartament 6, Castor, Triq it-Tabib Gregorio Mifsud, Qrendi, bi ħlas tal-ħidma tagħha ta' sensal biex dan inbiegħ lil Henry Jones.

Irriżulta mill-provi li l-konvenut Anthony Jones kien mandatarju *prestanome* għal Han Lin, li ma setgħetx tidher f'isimha fuq l-iskritturi u l-kuntratti relattivi minħabba fi proċeduri pendenti kontra tagħha. Mix-xiehda bl-affidavit ta' Clinton Bugeja Camilleri, jirriżulta li s-soċjeta' attriċi kienet taf bl-involviment ta' Han Lin f'dan in-negozju, għalkemm setgħet ma kinetx konsapevoli tar-relazzjoni ta' mandant-mandatarju li kien hemm bejnha u l-konvenut Anthony Vassallo.

M'hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li l-konvenut effettivament accetta li jħallas dan il-prezz ta' ħamest elef Ewro (€5,000), fuq inkarigu tal-mandanti tiegħu, lis-soċjeta' attriċi għas-servizzi prestati minnha biex inbiegħ l-appartament in kwistjoni. Lanqas ma hu kontestat li filfatt kienet is-soċjeta' attriċi li sabet il-kumpratur, Henry Jones, għal dan l-appartament, u li attendiet għall-iffirmar tal-iskrittura li permezz tagħha l-konvenut wiegħed li jċedi d-drittijiet, li kellu biex jakkwista dan l-appartament, lill-istess Henry Jones.

Għalkemm fix-xiehda tiegħu l-konvenut iddistakka ruħu għal kollox minn dan in-negozju, u mill-inkarigu u l-obbligu tal-ħlas lis-soċjeta' attriċi, fir-Risposta tiegħu huwa ma ddefendiex ruħu li mhuwiex il-leġittimu kuntradittur għat-talba mressqa mis-soċjeta' attriċi kontra tiegħu, anzi d-difiża tiegħu fil-mertu hija li *'kull ammont dovut ġie effettivament imħallas mill-esponent għas-saldu'* (fol.10).

Effettivament, il-kwistjoni legali li għandu quddiemu dan it-Tribunal, u li hija ċ-ċavetta għar-riżoluzzjoni ta' din il-kawża, hija jekk il-ħlas li s-soċjeta' attriċi rċeviet mingħand il-konvenut, biċ-ċekk datat 18 ta' Diċembru 2015 u maħruġ mill-kumpanija T & TMC Limited (fol.40), u li għalih is-soċjeta' attriċi ħarġet riċevuta fiskali f'isem il-konvenut bil-kelmiet *'Payment Done'*, kienx effettivament ħlas għas-saldu li s-soċjeta' attriċi għażlet li tirċievi bħala tali, inkella jekk dak il-ħlas sarx, u ġiex aċċettat, akkont tal-prezz sħiħ kuntrattat bejn il-partijiet.

F'dan ir-rigward, it-Tribunal kellu opportunita' jisma' x-xiehda tal-pagatrici Han Lin. Ix-xhud spjegat ċar, fid-dettall, u b'emozzjoni wkoll, kif l-appartament in kwistjoni kienet qed tixtrih hi, pero' ma setgħetx tidher personalment minħabba fi proċeduri pendenti fil-Qorti kontra tagħha, u li minħabba f'hekk inkarigat lill-konvenut biex jaġixxi ta' mandatarju *prestanome* tagħha biex setgħet trasferiet id-drittijiet li kellha għall-akkwist ta' dan l-appartament. Filwaqt li ammettiet li kienet is-soċjeta' attriċi, rappreżentata minn Clinton Bugeja Camilleri, li introduċiet lill-kumpratur Henry Jones għall-appartament in kwistjoni, hija uriet id-diżappunt tagħha għas-servizz limitat ħafna li pprovdiet is-soċjeta' attriċi, u senjatament għaliex, skond Han Lin, Bugeja Camilleri ma għamel xejn biex jassisti fid-diffikultajiet li qamu fil-kors tal-konvenju biex il-bejgħ seta' jiġi konkluż. Dan minkejja li, skond Han Lin, hi kienet talbet diversi drabi l-intervent tas-soċjeta' attriċi biex jiġu riżolti dawk id-diffikultajiet. Hija spjegat li kienet diżappuntata ħafna li s-soċjeta' attriċi kienet qed tippretendi ħlas ta' ħamest elef Ewro (€5,000) sempliċement talli ħadet lill-kumpratur jara l-post għall-ewwel darba, u li minħabba f'hekk kellha riluttanza li tħallas il-prezz pattwit, għaliex kienet fehmet li dan kien prezz ta' servizz ferm usa'. Minħabba f'hekk, Han Lin spjegat li kienet disposta tħallas lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' tlett elef Ewro (€3,000) għas-saldu, u li kienet għamlitha ċara ma' Bugeja Camilleri li l-ħlas ta' tlett elef Ewro (€3,000) kienet disposta tħallsu biss lis-soċjeta' attriċi, jekk din minnaħa tagħha kienet disposta taċċettaħ għas-saldu. Skond Han Lin, Bugeja Camilleri aċċetta din il-kundizzjoni, u biex hija taċċerta ruħha minn dan, insistiet miegħu li jiktbilha fuq ir-riċevuta fiskali li ma kien fadlilha tħallas xejn. Han Lin xehdet li l-kelmiet *'Payment Done'* fuq ir-riċevuta fiskali effettivament ifissru dan.

Sfortunatament, dan it-Tribunal ma kellux opportunita' jisma' *viva voce* x-xiehda ta' Clinton Bugeja Camilleri, li għażel minflok li jippreżenta x-xiehda tiegħu bil-kitba. It-Tribunal pero' jinnota li, fix-xiehda tiegħu, Clinton Bugeja Camilleri ma semma xejn dwar il-kelmiet *'Payment Done'* miktuba fuq ir-riċevuta fiskali, u lanqas spjega ċ-ċirkostanzi u r-raġunijiet għaliex inkitbu dawn il-kelmiet fuq l-istess riċevuta. It-Tribunal jidhirlu li din il-prova kienet kruċjali u determinanti, u s-soċjeta' attriċi kellha tiddeżumi l-importanza tagħha, fid-dawl tat-tieni eccezzjoni mogħtija fir-Risposta tal-konvenut.

L-**art. 1156** tal-**Kodiċi Ċivili** jipprovdi li *'Il-kreditur ma jistax jiġi mġiegħel jirċievi ħaġa li ma tkunx dik li għandha tingħata lilu, għalkemm il-ħaġa offerta tkun tiswa daqs l-oħra, jew ukoll iżjed; jew li jirċievi l-ħlas ta' biċċa mid-dejn, għalkemm dan id-dejn ikun li jista' jinqasam'*.

Il-ġurisprudenza tagħna hija univoka li *'r-rinunzja għall-jeddijiet ma tistax tkun waħda impliċita, iżda trid issir b'mod espress li ma jħalli l-ebda dubju fil-moħħ u l-imġiba tal-kontroparti li l-kreditur tal-obbligazzjoni ma jkunx tabilħaqq għadu jisħaq għal dak il-jedd.'*[1] Il-Qorti tal-Appell tul is-snin stabbiliet żewġ rekwiżiti li jridu jkunu sodisfatti fejn ir-rinunżja għad-dritt hija taċita – *'(a) il-volonta' preċiża li d-dritt qed jiġi abbandunat u li (b) l-fatt huwa assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt'*[2].

F'dan il-każ, it-Tribunal jidhirlu li għandu jagħti kredibilita' lix-xiehda ta' Han Lin dwar li hija offriet ħlas anqas minn dak pattwit, għas-saldu, liema ħlas ġie aċċettat b'dik il-kundizzjoni mir-rapprezentant tas-soċjeta' attriċi. Jidhirlu wkoll li, mill-provi prodotti quddiemu, ma tirriżulta ebda ġustifikazzjoni jew spjegazzjoni oħra għalxhiex ir-rappreżentant tas-soċjeta' attriċi kiteb il-kelmiet *'Payment Done'* fuq ir-riċevuta li rrilaxxjat għal dan il-ħlas. Għat-Tribunal, mhuwiex verosimili li r-rappreżentant tas-soċjeta' attriċi aċċetta dan il-ħlas akkont, u mhux għas-saldu, aktar u aktar meta l-istess

[1] **Geoffrey Ciantar vs Fulani Properties Limited**, Prim'Awla (LM), 8.3.2017 u sentenzi hemm citati
[2] Ara fost ohrajn **Anthony Sammut et vs Avukat Tonio Azzopardi**, Appell, 29.11.2003

rappreżentant għażel li ma jispjegax għalxhiex kiteb il-kelmiet *'Payment Done'* fuq ir-ricevuta fiskali – kelmiet li mhux soltu jitniżżlu fuq ricevuta simili – u ma kitibx ċar li l-ħlas is-soċjeta' attriċi kienet qed taċċettaħ akkont. Is-soċjeta' attriċi ma kinetx obbligata taċċetta ħlas anqas minn dak pretiż minnha, u l-aċċettazzjoni tagħha bil-kelmiet *'Payment Done'* tikkostitwixxi rinunzja ċara ta' kwalsiasi jedd li seta' kellha sa dakinhar għall-ħlas tal-bilanċ.

Għaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, u jiċħad it-talba tas-soċjeta' attriċi.

L-ispejjeż tal-kawża jibqgħu a karigu tas-soċjeta' attriċi.

Avukat, Phyllis Aquilina LL.D.

ĠUDIKATUR