FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar il-Hamis (15) ta' Frar 2018

Rikors Numru 287/15 FDP

fl-ismijiet

Mark Saliba (ID 273371M)

vs

L&M Camilleri Limited (C 3590)

Il-Qorti

Rat ir-rikors tar-rikorrent ippresentat fid 29 ta' Settembru 2015 fejn l-istess rikorrent talab lill-Qorti tikkundanna lis-socjeta' intimata thallsu is-somma ta' sitt elef u disgha mitt Euro (€6,900) rappresentanti senserija minnha dovuta llha in konnessjoni mal-bejgh ta' tlett plotts gewwa Hal-Qormi, liema plots s-socjeta intimata kienet ittrasferiet lis-socjeta Imdina Road Showroom Limited ghal prezz ta' sitt elef disgha mija u disghin elf Euro, liema bejgh sar permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-10 ta' Settembru 2015 u liema negozju gie konkluz bl-intervent uniku tal-attur li kien deher kemm fuq il-konvenju originali kif ukoll ghal-kuntratt pubbliku.

Rat ir-risposta tas-socjeta intimata ippresentata fit-12 ta' Novembru 2015 fejn is-socjeta rikorrenti sahqet illi t-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fi-dritt peress illi l-attur ma kellu ebda ness man-negozju, ma wassalx il-partiiet ghall-istess negozju u ma giex konkluz bl-intervent uniku tal-attur. Is-socjeta intimata tikkontendi wkoll illi kemm fil-konvenju kif ukoll fuq il-kuntratt finali ma jissemma ebda senserija, u dana proprju ghax ebda senserija ma kienet dovuta.

Rat l-affidavit ta' **Joseph Pitre'**, rappresentant tas-socjeta Imdina Road Showrooms Limited, ippresentat fil 21 ta' Jannar 2016.

Rat l-affidavit ta' zewgt linji ta' **Joseph Alain Pitre**, tifel ta' Joseph Pitre, ippresentat fil-21 ta' Jannar 2016.

Rat l-affidavit tan-**Nutar Mario Bugeja**, ippresentat fil 21 ta' Jannar 2016.

Semghet ix-xhieda tar-rikorrent **Mark Saliba** moghtija fit 13 ta' Gunju 2016.

Semghet ix-xhieda ulterjuri ta' Mark Saliba moghtija fl-10 ta' Ottubru 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Rat illi fl-10 ta' Ottubru 2016 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi.

Rat l-affidavit ta' **Edwin Camilleri**, rappresentant tas-socjeta intimata, ippresentat fl-10 ta' Ottubru 2016.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Mark Saliba moghtija fl-14 ta' Novembru 2016 u fit 3 ta' April 2017.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Edwin Camilleri moghtija fit 3 ta' April 2017 u rat id-dokumentazzjoni ossija pjanta minnu esebita.

Rat l-affidavit ta' **Joseph Farrugia** ippresentat fid 19 ta' Settembru 2017.

Rat illi fil 25 ta' Settembru 2017 is-socjeta intimata ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippresenta.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Joseph Farrugia moghtija fis 26 ta' Ottubru 2017.

Rat illi fis 26 ta' Ottubru 2017 il-provi gew dikjarati maghluqa.

Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrent Mark Saliba ppresentati fis 27 ta' Novembru 2017.

Rat is-sottomissjonijiet tas-socjeta intimata L&M Camilleri Limited ippresentati fid 19 ta' Jannar 2018.

Rat illi fit 22 ta' Jannar 2018 il-kawza giet differita ghallum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi s-socjeta intimata kellha serje ta' plots hdejn xulxin gewwa Triq Gharram, Qormi, liema plots hija kienet intenzjonata illi tbiegh.

Jirrizulta illi, mument minnhom, is-socjeta Imdina Road Showrooms Limited kienet interessata illi tixtri uhud mill-plots tas-socjeta intimata.

Jirrizulta, di fatti, illi originalment, is-socjeta intimata kienet xtrat parti konsiderevoli ta' bicca art akbar, u dana minghand certu Joseph Farrugia, liema Farrugia, mill-parti tieghu, kien zamm plot wiehed mill-art ghalih.

Jirrizulta illi s-socjeta Imdina Road Showrooms Limited kienet xtrat dina l-plot ta' art ta' Joseph Farrugia u r-rikorrent kien inghata s-senserija talli kien involut fil-bejgh tal-art.

Jirrizulta illi, eventwalment, is-socjeta Imdina Road Showrooms Limited kienet espremiet l-interess taghha sabiex takkwista aktar plots, din id-darba minghand is-socjeta intimata.

Jirrizulta illi eventwalment is-socjeta Imdina Road Showrooms Limited kienet dahhlet fi ftehim mas-socjeta intimata sabiex tixtri tlett plots minghandha u, finalment, meta sar il-kuntratt finali, l-istess socjeta Imdina Road Showrooms Limited xtrat hames plots minghand is-socjeta intimata.

Jirrizulta illi r-rikorrent jikkontendi illi huwa kien strumentali sabiex is-socjeta intimata tbiegh tlieta mill-hames plots lis-socjeta Imdina Road Showrooms Limited u, wara illi r-rappresentant tas-

socjeta intimata irrifjuta illi jhallsu senserija ghat-tlett plots illi originalment kienu ftehmu bejniethom is-socjeta intimata u s-socjeta Imdina Road Showrooms Limited, huwa nieda l-proceduri odjerni ghall-hlas ta' €6,990, ossija wiehed fil-mija (1%) tal-valur tal-bejgh ta' dawna t-tlett plots, li kien ta' €699,000.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi s-socjeta intimata tikkontendi li r-rikorrent qatt ma kien involut fin-negozju illi sar bejnha u s-socjeta Imdina Road Showrooms Limited, filwaqt illi tishaq illi, inizzjalment, hija kienet avvicinat lir-rikorrent peress illi huwa habib ta' Joseph Alain Pitre u offrietlu 1% f'kaz illi jsir il-bejgh, izda eventwalment, il-bejgh baqa' ma sarx u kien biss wara l-intervent ta' Joseph Farrugia, illi min ghandu s-socjeta intimata kienet originalment xtrat l-art, li l-bejgh sar.

Jirrizulta, di fatti, illi s-socjeta intimata tikkontendi li, originalment, ir-rappresetant tas-socjeta intimata, Edwin Camilleri, kien mar flimkien ma' Joseph Farrugia sabiex it-tnejn ibieghu l-art lis-socjeta Imdina Road Showrooms Limited, propjeta' ta' Joseph Pitre, u dana lejn Dicembru 2013.

Jirrizulta, madanakollu, illi ghalkemm is-socjeta Imdina Road Showrooms Limited kienet qalet li riedet zmien biex tahseb, eventwalment, minghajr ma gharrfet lis-socjeta intimata, xtrat il-plot ta' art minghand Joseph Farrugia ghal xi Jannar 2014.

Jirrizulta illi, kif ra hekk, r-rappresentant tas-socjeta intimata, Edwin Camilleri, ikkomunika mar-rikorrent, li kien jaf li kien habib qarib tal-familja Pitre, bil-ghan illi r-rikorrent jghinu jbiegh il-propjeta lis-socjeta Imdina Road Showrooms Limited.

Jirrizulta illi, skond ix-xhieda ta' Edwin Camilleri, minkejja illi kien kellem lir-rikorrent u sahansitra mar ghandu, il-bejgh kien ghadu ma sarx u, da parte tieghu, kien ikkunsidra l-possibbilta' maghluqa w s-socjeta intimata kienet qieghda ssib bejgh lill-terzi.

Jirrizulta illi, skond ix-xhieda ta' Joseph Farrugia, li xehed permezz ta' affidavit kif ukoll viva voce, mument minnhom, huwa kien kellem lill-Edwin Camilleri sabiex jara jekk il-bejgh ma' Imdina Road Showrooms Limited kien attwalment sehh, u Camilleri gharrfu li kien ser ibiegh lill-terzi.

Jirrizulta illi, kif sema hekk, Farrugia ikkomunika mas-socjeta Imdina Road Showrooms Limited, precizament ma' Joseph Pitre, u gharrfu illi s-socjeta intimata kienet ser tbiegh lill-terzi u kien fl-ahjar interess taghhom illi jixtru l-art huma direttament minghand is-socjeta intimata.

Jirrizulta illi eventwalment, l-ghada ir-rappresentanti tas-socjeta intimata u tas-socjeta Imdina Road Showrooms Limited, ossija Edwin Camilleri u Joseph Pitre rispettivament, lahqu ftehim ghal-bejgh ta' tlett plots.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi r-rikorrent qieghed jikkontendi illi kien huwa l-persuna illi wassal ghal bejgh tat-tlett plots u ghalhekk kellu jithallas senserija.

Jirrizulta, di fatti, illi skond hu, Edwin Camilleri kien gie ghandu ghax ma kienx jaf min kien interessat jixtri l-plots tieghu u l-istess Camilleri kien talbu sabiex isiblu min jixtriha. Huwa jkompli jghid li, wara li tkellem ma' Pitre, huwa gharraf lill-Camilleri li kien hemm xi hadd interessat, izda ma riedx jghilu min, u kien biss wara pressjoni da' parte ta' Camilleri u l-fatt illi r-rikorrent kien

qieghed jafda lill-Camilleri, illi huwa gharrfu illi kienet is-socjeta Imdina Road Showrooms Limited l-entita' interessata tixtri l-plots tieghu.

Jirrizulta illi r-rikorrent jikkontendi li, ghalkemm ma kienx presenti meta saru n-negozjati bejn il-partijiet kif ukoll meta saru l-arrangament mal-bank, huwa kien presenti kemm meta gie ffirmat l-konvenju ghal tlett plots, kif ukoll meta gie ffirmat il-kuntratt finali fejn eventwalment inxtraw hames plots, inkluzi it-tlett plots originali, fiz-zewgt okkazjonijiet mgharraf minn tali appuntamenti minn Pitre.

Jirrizulta illi r-rikorrent jistqarr illi r-rappresentant tas-socjeta intimata dejjem insista illi ma kien hemm ebda senserija dovuta lir-rikorrent u di fatti, meta n-nutar li kien qieghed jirredigi kemm il-konvenju kif ukoll il-kuntratt indika illi kien ser jnizzel li senserija hija dovuta, Edwin Camilleri dejjem irrifjuta u kien biss fuq insistenza tas-socjeta Imdina Road Showrooms Limited, li ma riedux jitilfu l-bejgh, li gew finalizzati kemm il-konvenju kif ukoll il-kuntratt finali.

Jirrizulta illi tali rifjut gie kkonfermat ukoll minn Edwin Camilleri stess fix-xhieda tieghu quddiem dina l-Qorti, kemm fl-affidavit kif ukoll viva voce, fejn huwa kkonferma illi qatt ma ried jitnizzel li senserija kienet dovuta lir-rikorrent fatt li gie kkonfermat ukoll minn Joseph Pitre stess, fejn stqarr illi "*ahna ma stajniex minhabba dan l-intopp ma niffirmawx il-kuntratt u dakinhar iffirmajna*".

Ikkunsidrat

Fis-sentenza **Michael McNamara vs Mill Reef Limited et** tat-28 ta' Frar 2014, il-Qorti tal-Appell iccitat dak li tghid il-gurisprudenza dwar x-xoghol ta' sensar:

> *"il-gurisprudenza taghna in materja hija wahda kostanti fis-sens li l-iskop principali ta' kwalunkwe persuna sabiex takkwista d-dritt ta' medjazzjoni huwa dak li tlaqqa' l-kunsens tal-partijiet interessati fl-operazzjoni wara li jiehu sehem attiv u intelligenti fil-progettata u proposta konvenzjoni. Ghall-akkwist tas-senserija, is-sensar irid jara li permezz tieghu hu jlaqqa' l-partijiet interessati fuq dawk l-elementi tal-operazzjoni klassikament imsejha 'is- sostanzjali u l-accidentali' tal-kuntratt" [AppC.Reynold Balzan et v. Tarcisio Mizzi et deciza 27 Novembru 1985; Vol.XXXVI.II.394; XLII.II.1135 u sentenzi hemm citati] [PA Avukat Dottor Gavin Gulia noe v. Alfred Xuereb et, deciza 30 ta' Marzu 2005].*

F'sentenza ohra, il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Anthony Degiorgio vs Stephen Degiorgio**, 23 ta' Novembru 2005, ikkonfermat illi:

> *"... huwa ferm logiku illi l-intitolar ghall-kummissjoni ma tiskattax awtomatikament ghax semplicement jigi demostrat illi f-ftehim negozjali gie finalizzat. Kif tghallem il-gurisprudenza, biex medjatur ikolu dritt ghal senserija jew il-kummissjoni appattwita hu jehtieglu juri ghas- sodisfazzjon tal-Qorti illi kien hu li wassal il-partijiet ghall-ftehim defenittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni. Ara Kollez. Vol. XXXVI.ii.294, Vol. XXXVII.i.89 u Vol. XLII.ii.1135 fost bosta ohrajn".*

Fil-kawza **Maria Dolores Portelli vs Tarcisio Azzopardi et** deciza fid-9 ta' Lulju 2008, il-Qorti tal-Appell qalet is-segwenti:

> *"Semplici ghoti ta' informazzjoni moghtija fi sforz biex tlaqqa' l-volonta tal-kontraenti biex jigi assikurata l-idem placitum consensus mehtieg biex il-kuntratt isir ma jaghti lok*

> *la ghall-hlas ta' senserija u lanqas ta' servigi" ("Alfred Antignolo -vs- Louis Magri et nomine", Appell, 21 ta' Frar, 1996);*
>
> *Din il-Qorti tifhem u tapprezza l-atteggjament assunt mill- Qrati taghna f'din il-gurisprudenza. Il-mera informazzjoni jew senjalazzjoni ma tillegittimax lill-pretendent tad- dritt ta' medjazzjoni jew tal-kumpens in kwantu dawn ma jikkostitwux dak ir-rizultat utli ta' xi ricerka maghmula minnu u lanqas jista' per se jekwivali ghal xi kontribut kawzali rilevanti ghall-konkluzjoni tal-kuntratt"*

Fis-sentenza tat-28 ta' Frar 2014 **Michael McNamara vs Mill Reef Limited et**, fuq gia imsemmija, il-Qorti tal-Appell ikkunsidrat ukoll jekk kienx dovut xi hlas lill-attur ghas-servizz li seta' ta, u osservat:-

> *"30. Jinsab ritenut fir-rigward li: "Il fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar, cioe' bla ma jadopera ruhu bl-ebda mod biex ilaqqa' l-kunsens tal- partijiet, ma jaghtix dritt la ghal senserija u lanqas ghal kumpens" [Pace v. Tabone, Vol.36.ii.394; Bonavia v. Grech 21.2.47; Vol.XXXIII.ii.23; Vol.XLIX.II.993]. [PA Anthony Camilleri v. Nicholas Jenson Testaferrata pro et noe, deciza 28 ta' Jannar 2004]".*

Ikkunsidrat

Mehuda dina l-gurisprudenza in konsiderazzjoni, il-Qorti ghandha tevalwa jekk attwalment ir-rikorrent attwalment ghamel dak illi l-Qorti ta' l-Appell iddefeniet bhala "*sehem attiv u intelligenti*" sabiex il-bejgh jigi finalizzat.

Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi ghalkemm Joseph Pitre jghid kif gara kollox, imkien jaghmel ebda referenza ghall-Joseph Farrugia fix-xhieda tieghu, ghalkemm kien xtara l-art minghandu, liema Joseph Farrugia, skond Saliba stess, kien il-persuna illi huwa kien kellem sabiex jikkomunika ma' Edwin Camilleri bil ghan illi jara jekk dana kienx interessat jbiegh plots lill Pitre. Dana huwa rilevanti wkoll peress illi Farrugia jghid li kien hu li ghamel pressjoni fuq Pitre sabiex jakkwistaw il-plots, fatt illi ebda xhud tar-rikorrent ma jidher illi lanqas biss isemmi.

Il-Qorti, ukoll, ma tistax ma tosservax illi huwa kemmxejn inverosimili illi l-familja Pitre kellha titlob lir-rikorrent sabiex jindaga ma' Joseph Farrugia dwar ta' min kienu l-artijiet l-ohra, meta attwalment dana Joseph Farrugia kien huwa stess beghilhom wahda mill-plots ftit qabel, u ghalhekk kien aktar facili ghalihom, semmai, jistaqsu direttament lill-Joseph Farrugia. Dana qieghed jinghad anke in vista tal-fatt illi kemm Farrugia u kemm Camilleri t-tnejn jistqarru illi, inizjjalment, kienu marru flimkien ghand Pitre, u sussegwentement Pitre xtraw biss l-art ta' Farrugia.

Irrispettivament minn dawna l-osservazzjonjiet, il-Qorti trid tqis l-involviment illi kellu r-rikorrent fin-negozjati, u dwar tali involviment il-Qorti ma tistax ma tosservax illi mix-xhieda ta' Saliba stess, huwa kkonferma illi ma kien involut bl-ebda mod fid-diskussjonijiet dwar prezzijiet u l-modalitajiet tal-hlas u, skond hu, l-unika involviment tieghu kienet illi gharraf lil Pitre li s-socjeta intimata kienet interessata tbiegh plots. Ghalhekk ma jidhirx illi kien involut fil-process "*biex ilaqqa l-kunsens tal-partijiet*".

Ghalkemm ir-rikorrent jipprova jiggustifika t-talba tieghu billi jippresenta dikjarazzjoni tas-socjeta Joseph Pitre Limited li senserija hija dovuta fuq il-konvenju tal-10 ta' Settembru 2015, tali dokument minnu nniffsu, ma jistax jitqies bhala prova finali ghal-kaz tieghu, izda kellu wkoll

jipprova l-involviment tieghu attiv fl-arrangament li wasslu ghal bejgh, liema provi r-rikorrent ma irnexxilux iressaq sal grad rikjest mill-Ligi.

Il-Qorti, abbazi ta’ dana kollu kif hawn fuq indikat, ma tistax ma tasalx ghal konkluzjoni illi ma giex ippruvat mir-rikorrent illi kellu xi “*sehem attiv u intelligenti*” li wassal ghall-bejgh tal-plots da’ parte tas-socjeta intimata, u ghalhekk jirrizulta gustifikat l-oggezzjoni ta’ Edwin Camilleri, rappresentant tas-socjeta intimata, meta r-rikorrent talab li jitnizzel li senserija hija dovuta lilu.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi kollha prodotti quddiemha

Wara illi rat is-sottomissjonijiet finali ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Tghaddi biex taqta' u tiddeciedi l-kaz billi

Tilqa l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta’ intimata u ghalhekk

Tichad it-talbiet attrici kollha.

Spejjez tal-proceduri odjerni jkunu kollha a kariku tar-rikorrent.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur