MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
EDWINA GRIMA**

Seduta tat-28 ta' April, 2003

Talba Numru. 1393/2002/1

Bertrose Limited

vs

Betty Farrugia

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fil-31 ta' Mejju, 2002, fejn intalab li l-konvenuta tigi kkundannata thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' hames mitt lira Maltin (Lm500) rappresentanti rifuzjoni ta' senserija mhallsa bil-quddiem ma' l-att tal-konvenju mis-socjeta' attrici lill-konvenuta u dana in konnessjoni ma' att ta' kompro-vendita bejn is-socjeta' attrici u Pierre u

Simone konjugi Galea, liema att finali qatt ma gie ffirmat bejn il-partijiet u kwindi s-senserija ma hijiex dovuta.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-10 ta’ April 2002 u bl-imghax legali sad-data tal-hlas effettiv kontra l-konvenuta.

Ra r-risposta tal-konvenuta pprezentata fis-27 ta’ Gunju 2002 fejn hija ecceppiet illi t-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez stante illi l-ammont pretiz thallas minn rapprezentant tas-socjeta’ attrici bhala senserija, u bhala rikonoxximent ghas-servizz ipprovdut mill-konvenuta; illi inoltre minghajr pregudizzju ghal din l-eccezzjoni u fl-aghar ipotesi, ma ghandux ikun hemm rifuzjoni tal-ammont pretiz stante illi l-ammont imhallas jirrapprezenta kumpens ghas-servizzi rezi lis-socjeta’ attrici mill-konvenuta.

Sema' x-xhieda ta’ Albert Mifsud in rappresentanza tas-socjeta’ attrici, ta’ Saviour Scicluna u ta’ Pierre Galea, u tal-konvenuta Betty Farrugia.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esibiti inkluzi kopja tal-konvenju ffirmat bejn is-socjeta’ attrici u l-konjugi Galea, flimkien mal-pjanta annessa, kif ukoll pjanta esebita mill-konvenuta Betty Farrugia mmarkata bhala Dokument BF.

Ikkunsidra:

Albert Mifsud, direttur tas-socjeta’ attrici kien il-bniedem involut fin-negozju tal-kompro-vendita ta’ proprjeta’ f’Targa Gap, limiti tal-Mosta, liema art kienet ser tinxtara minn ghand il-konjugi Pierre u Simone Galea u dana ghal prezz ta’ Lm50000. Il-konvenju kien sar mill-iskrivan tan-Nutar Clyde La Rosa u kienu presenti flimkien mieghu, Pierre Galea, il-venditur u l-konvenuta, li kienet is-sensara. Huwa kien ghamel depozitu mal-konvenju ta’ Lm5000 u kien hallas ukoll is-somma ta’ Lm500 lis-sensara u cioe’ lill-konvenuta.

Huwa jghid illi r-raguni ‘il ghala s-senserija thallset mal-ewwel mal-konvenju u mhux mal-kuntratt finali kienet illi peress illi l-konvenju kien sar ghal perijodu twil ta’ sentejn, hu flimkien mal-venditur kienu ddecidew li jhallsuha s-

senserija immedjatament minflok ihalluha sentejn tistenna. Pierre Galea wkoll fil-presenza tieghu kien hallas lill-konvenuta s-somma ta' Lm500. Peress illi l-kuntratt finali qatt ma sar huwa kien thallas lura d-depozitu ta' Lm5000 li kien hallas lil Galea, izda l-konvenuta ma kenitx hallset il-Lm500 lura ghalkemm kien interpellaha diversi drabi biex taghmel dan u qatt ma sar ftehim maghha, wara li thassar il-konvenju, illi huwa kellu jikkumpensaha tax-xoghol li ghamlet.

Huwa jghid illi kienet il-konvenuta li laqqghatu mal-vendituri u kienet involuta wkoll fl-innegozjar tal-prezz, ghalhekk ix-xoghol ta' senserija kienet ghamlitu. Kienet hi wkoll illi kienet stinkat ghan-nom tieghu mal-vendituri sabiex tikkonvincihom halli jaghmlu konvenju twil ta' xahrejn. Huwa kellu pjacir b'din is-sensara u kien hu stess li nfurmaha bid-data ta' meta kellu jigi ffirmat l-konvenju. Il-konvenuta kienet ukoll ghaddietlu *site plan* ta' l-art illi huwa kien ser jixtri minn ghand Galea.

Mifsud ighid illi l-att finali ma kienx sar peress illi meta gew biex jiffirmaw il-konvenju, l-venditur kien infurmah illi s-*site plan* li kienet taghtu s-sensara ma kenitx tajba u allura huwa ma riedx jiffirmaha u ghalhekk huwa kien gab *site plan* ohra u kienet giet iffirmata dik is-*site plan* u annessa mal-konvenju. Huwa jikkonferma illi d-Dokument BF kienet is-*site plan* li kienet ghaddietlu s-sensara.

Saviour Scicluna, kien il-persuna li hejja l-konvenju bejn il-partijiet fil-bejgh. Huwa l-iskrivan li jahdem fl-ufficcju tan-Nutar Clyde La Rosa u kkonferma illi l-konvenju gie ffirmat bejn il-partijiet quddiemu stess. Huwa jghid illi dak in-nhar tal-konvenju l-partijiet ma kienux gabu maghhom il-pjanta illi hija fil-fatt annessa ma' l-istess konvenju. Din kienu haduhielu xi granet wara u kienet giet iffirmata minnhom fil-presenza tieghu. Jikkonferma illi dak in-nhar li gie iffirmat il-konvenju kienet prezenti ukoll l-konvenuta bhala sensara.

Huwa jikkonferma illi Mifsud kien hallas minn jeddu s-senserija lill-konvenuta mal-konvenju ghalkemm huwa kien qallu illi din generalment tithallas mal-kuntratt finali.

Ighid illi l-pjanta annessa mal-konvenju kien hadhielu l-venditur, liema pjanta ma kienitx l-istess wahda li kellha s-sensara. Huwa jispjega illi l-att finali ma kienx sar u dana peress illi meta huwa kien mar jaghmel xi verifiki fil-Land Registry, kien innota illi kien hemm divergenza fil-kejl bejn l-art indikata fil-pjanta annessa mac-certifikat ta' registrazzjoni u l-kejl ta' l-art indikat fil-pjanta annessa mal-konvenju. Huwa kien gibed l-attenzjoni ghal dan il-fatt lis-sur Mifsud, li ghalhekk irrifjuta illi jersaq ghall-att finali. Dan gara xi ftit xhur wara li gie ffirmat il-konvenju. Ighid illi dak in-nhar tal-konvenju, l-konvenuta ma kienitx gabet pjanti maghha u ma kienet qalet xejn dwar l-estensjoni ta' l-art.

Il-venditur Pierre Galea ighid illi l-pjanta li kellha s-sensara kien fil-fatt ghaddhielha huwa stess sabiex hija tkun tista' taghmel it-trattativi ghal bejgh taghha. Din kienet l-istess pjanta li permezz taghha huwa kien akkwista din l-art. Kien hu li kien inkariga lill-konvenuta sabiex tehodlu hsieb il-bejgh ta' din l-art. Huwa kien indika lill-konvenuta n-Nutar li kien ghamel il-kuntratt li permezz taghha huwa xtara l-art, u hi kienet marret tigbor kopja minn ghandu, izda jghid illi d-Dokument BF u cioe' il-pjanta li kellha f'idejha l-konvenuta ma kenitx l-istess wahda li kienet annessa mal-kuntratt li permezz tieghu huwa kien xtara dina l-art.

Huwa jghid illi meta xtara l-art ma kienx ghamel *survey* u kien gie infurmat illi l-art kien fiha zewgt itmiem u daqsxejn fuqhom. Meta inqalghet din il-kwistjoni huwa kien ghamel *survey* u fil-fatt irrizulta illi l-art kien fiha dan il-kejl u dana wara li tinqata' il-parti stradali. Jikkonferma illi l-att finali ma kienx sar peress illi l-kompraturi bdew jallegaw illi kien hemm diskrepanza fil-kejl. Il-konvenju kien gie imhassar madwar sena u nofs wara li kien gie iffirmat. Huwa jikkontendi illi kien hallas is-senserija flimkien ma' Mifsud lil konvenuta u dana fuq suggeriment ta' Mifsud stess.

Din is-senserija qatt ma giet rifuza lilu mill-konvenuta. Il-pjanta annessa mal-konvenju ma kienx gabha hu, izda jghid li kien gabha jew Mifsud jew l-iskrivan tan-Nutar. Hu kien indika illi seta' kien hemm xi diskrepanza fil-kejl

peress illi ma kienx jaf ezatt fejn kienet l-art u ghalhekk bdew jippruvaw isibu l-art fuq il-pjanta dak il-hin stess. Huwa xorta baqa' jinsisti illi iktar 'il quddiem igib pjanta iktar ezatta, ghaliex ma kienx cert jekk kenitx qed tigi indikata sew l-art fuq din il-pjanta. Madwar sena u nofs wara kienet

cemplitlu s-sensara u infurmatu illi kien hemm xi problemi rigward il-kejl u li ghalhekk ma kienx ser isir il-kuntratt.

Qabel ma gie iffirmat il-konvenju, Galea kien mar fuq l-art ma' Mifsud u mas-sensara u hemmhekk kien indika lill-kompratur l-estensjoni ta' l-art. Fil-fatt huwa jghid illi fis-*site plan* annessa mal-konvenju, l-art kienet giet immarkata hazin u dana ghaliex kienet l-art ta' magenbha li kienet ser tinbiegh. Huwa kien induna b'dan il-fatt meta kienu ngiebu l-pjanti mill-Land Registry annessi mar-*registration certificate*.

Il-konvenuta tikkonferma illi hija kienet giet inkarigata minn Pierre Galea sabiex issiblu l-bejgh ta' l-art in kwistjoni. Hija kienet kellmet lil Albert Mifsud u anke haditu fuq il-post sabiex turieh l-art. Kienet ukoll ghaddietlu *site plan* ta' l-art. Din il-pjanta hija kienet gabbritha minn ghand in-Nutar Pierre Falzon u dana wara istruzzjonijiet moghtija lilha mill-venditur. Sussegwentement hija kienet laqqghet lill-partijiet. Tghid illi Mifsud xtaq illi jsir konvenju ta' sentejn.

Hija kienet ukoll wasslet lill-partijiet fuq il-prezz. Meta l-partijiet accettaw il-kundizzjonijiet kollha huma kienu marru ghand in-Nutar sabiex isir il-konvenju. Il-konvenju kien sar mill-iskrivan tan-Nutar La Rosa. Prezenti kien hemm Albert Mifsud, Pierre Galea u hi stess. Dak in-nhar hadd ma kellu kopja tal-pjanta ta' l-art mieghu. Tghid illi l-iskrivan tan-Nutar hareg *site plan*, izda hadd ma seta' jidentifika l-art fuq din is-*site plan*.Tiftakar illi l-iskrivan kien fassal din il-pjanta abbazi tal-kejl u d-dettalji moghtija lilu mill-kuntratt li ghaddielu l-venditur li permezz tieghu huwa kien xtara dina l-art. Il-venditur kien indika li huwa kien qieghed ibiegh dak indikat fil-kuntratt li ghadda lill-iskrivan. Dak in-nhar il-partijiet ftiehmu li kienu ser igiebu

pjanta ohra, pero' ma tafx min kien li gab il-pjanta annessa mal-konvenju. Wara li sar il-konvenju Albert Mifsud kien taha istruzzjonijiet biex tipprova ssiblu l-bejgh ta' din l-art. Tiftakar illi hi ma kienitx l-unika persuna involuta sabiex tipprova ssib il-bejgh ta' din l-art.

Hija tikkonferma illi dak in-nhar li gie ffirmat il-konvenju, Mifsud kien offra li jhallasha tas-senserija. Dan kien ghamlu minn jeddu u hi kienet accettat. Ghalhekk hija kienet irceviet il-hlas tas-senserija kollha dovuta lejha kemm minn ghand Mifsud kif ukoll minn ghand Galea. Mifsud kien offra li jhallasha meta hija kienet irrimarkat illi hi kienet marret l-aghar minn kulhadd ghaliex kellha tistenna sentejn sabiex tithallas ta' xogholha. Wara sena u nofs kien avvicinaha Mifsud u infurmaha illi l-kuntratt ma kienx ser isir u dana ghaliex l-art ma kienx fiha l-kejl li kien gie indikat minnha. Hija tikkontendi illi kienet ser tbieghlu dak illi qalilha s-sid u cioe' zewgt itmiem u dana skond is-*site plan* li kien taha.

Tghid illi xi ftit zmien qabel ma skada l-konvenju, kienu iltaqghu l-partijiet flimkien ma' l-avukati taghhom sabiex jippruvaw jilhqu xi forma ta' ftehim, izda dan l-arrangament ma rnexxiex. Hija qatt ma kejlet l-art personalment, pero' taf illi Mifsud kien qalilha li kien ser jaghmel *survey* ta' l-art. Tikkontendi illi dak in-nhar li gie ffirmat il-konvenju, hija ma kenitx rat il-pjanta li sussegwentement giet annessa mal-konvenju.

Ikkunsidra:

Illi mill-kumpless tal-provi jirrizulta minghajr l-icken dubbju illi l-konvenuta kienet il-persuna li wasslet lill-partijiet involuti ghal ftehim fuq dan in-negozju guridiku ta' kompro-vendita. Hija hadet parti attiva f'dan in-negozju mhux biss ghaliex kienet hadet l-izbriga illi tottjeni kopja tal-pjanta relattiva ta' l-art li kienet ser tinbiegh, izda kienet hi li sabet il-bejgh taghha fis-sens illi kienet hi l-persuna li hajjret lil Mifsud bhala rapprezentant tas-socjeta' attrici sabiex jakkwista l-art in vendita. Dana jikkonfermah Albert Mifsud stess fix-xhieda tieghu meta jghid illi l-konvenuta wasslet lill-partijiet ghal ftehim fuq il-prezz u anke kienet

ghan-nom tieghu ikkonvinciet lill-vendituri sabiex jaghmlu konvenju twil ta' sentejn, dana dejjem fuq xewqa ta' Albert Mifsud stess. Il-konvenuta kienet anke prezenti meta l-partijiet kienu marru fuq il-post sabiex l-attur seta' jidentifika l-art li kien ser jixtri.

Illi madankollu l-att finali ma sarx u dana minhabba dizgwid li inqala' rigward l-estensjoni ta' l-art li kienet ser tinbiegh, tant illi jidher illi anke fil-pjanta anness mal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, dik l-art kienet x'aktarx giet indikata hazin. Illi ghalhekk Albert Mifsud minhabba dan il-fatt ma xtaqx jersaq ghall-att finali u l-kuntratt ghalhekk baqa' ma sarx u l-bejgh ma giex konkluz b'mod definittiv.

Illi ghandu jinghad illi l-massima generali f'kazijiet ta' hlas ta' senserija hija illi s-senserija tithallas mal-kuntratt finali, prassi li madanakollu ma gietx segwieta fil-kaz in dizamina. Dana gara minhabba l-fatt illi Albert Mifsud ghan-nom tas-socjeta' kompratrici, hass illi peress illi l-konvenju kien sar ghal zmien twil u dana fuq xewqa tieghu stess, il-konvenuta ma kellhiex tistenna dan iz-zmien kollu sabiex hija tithallas ta' xogholha u ghalhekk is-senserija thallset miz-zewg partijiet mal-konvenju. Huwa minhabba f'din ir-raguni illi s-socjeta' attrici issa qieghda titlob ir-rifuzjoni tas-senserija imhallsa lill-konvenuta u dana in vista tal-fatt illi l-kuntratt finali bejn il-partijiet qatt ma gie ffirmat.

Illi ghandu qabel xejn jinghad illi l-qrati taghna f'dawn l-ahhar snin kienu tal-fehma illi s-senserija shiha tkun dovuta meta s-sensar ikun wassal lill-partijiet mhux biss sa l-att finali, imma jenhtieg ukoll li effettivament dan il-kuntratt isehh. Dan ma jfissirx madanakollu illi s-sensar ma jkollux dritt ghal kumpens ghas-servizz li jkun irrenda lill-partijiet.

F'sentenza moghtija mill-Qorti ta' -Appell Kummercjali fl-ismijiet <u>*Lukard Camilleri et. vs Joseph Borg et.*</u> deciza fit-12 ta' Dicembru 1989 (Koll.LXXIII.ii.655) gie ritenut is-segwenti:

"Illi in tema legali jinghad li l-gurisprudenza taghna kienet oxxillanti dwar jekk sensar li jirnexxielu jghaqqad negozju b'mod li l-partijiet jaghmlu att ta' konvenju, haqqux senserija shiha fil-kaz li l-kuntratt effettiv tat-trasferiment ma jsirx, jew haqqux biss kumpens li jigi stabbilit mill-Qorti (ara *__Muscat vs Cassar__ Kollez.Vol.XXIX.i.469). Imbaghad kif esprimiet ruhha din il-Qorti fil-kawza* *__"Francesco Bezzina et vs Grazio Mula et."__, deciza fit-3 ta' Gunju 1968, "Minn dak iz-zmien 'l hawn (jigifieri minn meta giet deciza l-kawza "Muscat vs Cassar"), pero', il-gurisprudenza fuq dan il-punt tidher li stabilizzat ruhha sewwa, fis-sens illi meta s-sensal (mhux dak ikkontemplat mill-ligi Kummercjali li jinhtieg rekwiziti specjali) ilaqqa' l-partijiet u jsir ftehim, u dan wara ghal xi raguni jew ohra, li ma tkunx it-tort jew il-fatt tieghu stess ma jigix effettivament esegwiet u t-trasferiment ma jsirx, mhux dovut provvigjon ghall-medjazzjoni vera u proprja, imma fil-kazijiet kongruwi jista' jkun dovut kumpens li jigi ffissat mill-Qorti 'arbitrio boni viri' ghall-opra minnu prestata, ossija servigi minnu resi (ara fost ohrajn Kollez.Vol.XXXIII.i.583 u 641; XXXVII.i.89; u XXXIX.i.389). Dan ma jigrix f'kull kaz ta' konkluzjoni fallita, imma biss meta l-ghoti ta' dan il-kumpens ikun iggustifikat mic-cirkostanzi (Kollez.Vol.XLIII.i.sez,2570) u l-quantum ta' l-istess kumpens ghandu jkun ukoll likwidabbli in bazi ghac-cirkostanzi kollha tal-kaz".*

Il-Qorti ticcita wkoll is-sentenza *__Bernardo Attard vs Alfred Tonna__* (Appell 30.06.1947), fejn jinghad: *"is-sensal ghandu d-dritt ghas-senserija meta l-operazzjoni tigi effettivament konkjuza; imma jekk din ma sehhx ma hemmx dritt ghas-senserija, avolja l-medjatur ikun laqqa' l-partijiet u dawna jkunu ghamlu bejniethom l-att tal-konvenju. Minflok il-medjatur ikollu dritt ghal kumpens li jigi stabbilit mill-Qorti skond ix-xoghol li jkun ghamel u c-cirkostanzi kollha tal-kaz."*

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet ukoll ta' l-istess fehma f'sentenza moghtija fid-19 ta' Ottubru 1984 f'kawza fl-ismijiet: *__Vincenzo Camilleri vs John Mary Micallef__* (Koll.LXVIII.iii.132), fejn il-Qorti, ghalkemm wasslet ghal konkluzjoni illi s-senserija ma kenitx dovuta peress illi l-att

finali ta’ bejgh ma kienx sar, madanakollu ghaddiet biex illikwidat kumpens *arbitrio boni viri* favur is-sensar u dana mhux bhala senserija izda ghas-servizzi rezi u ghax-xoghol li kien sar.

Illi fil-kaz in dizamina, l-konvenuta ecceppiet sussidjarjament illi l-ammont mitlub mis-socjeta’ attrici ma hux dovut peress illi fi kwalunkwe kaz ghandu jirrapprezenta kumpens ghal servizz rezi. Is-socjeta’ attrici min naha taghha tikkontendi illi gialadarba l-konvenuta ma intavolatx kontro-talba f’dan is-sens, kwindi ma ghandhiex dritt titlob dana permezz tal-presenti azzjoni. Illi f’dan ir-rigward, it-Tribunal ihoss illi ma jistax jaqbel ma’ din is-sottomissjoni u dana peress illi l-konvenuta, f’dan l-istadju, ma ghandhiex jedd jew ahjar interess guridiku tippromuovi azzjoni jew tressaq talba biex tithallas ghal xi servizzi rezi minnha u dana stante illi hija diga thallset u l-flus qeghdin f’idejha. Ikun biss fl-eventwalita’ illi hija tigi kkundannata tirrifondi l-flus, illi hija mbaghad ikollha l-jedd titlob tali kumpens min-naha tas-socjeta’ attrici. Illi dana certament iwassal ghal duplicita’ ta’azzjoni fejn il-kwistjoni tista’ tigi risolta legalment permezz tal-prezenti azzjoni.

Illi ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-konvenuta irrendiet is-servizz taghha favur iz-zewg partijiet involuti f’dan in-negozju ghalkemm l-att finali ta’ kompro-vendita finalment ma sehhx. It-Tribunal ihoss illi l-fatt illi l-att finali ma sehhx ma jistax jigi imputat ghal kollox lill-konvenuta u dana stante illi hija fuq kollox ghamlet dak indikat lilha mill-venditur u bdiet toffri ghal bejgh dak indikat lilha mill-istess venditur. Illi maghdud dan kollu, it-Tribunal, *arbitrio boni viri*, u fuq bazi ta’ ekwita’ jiddeciedi illi s-socjeta’ attrici ma ghandhiex dritt ghar-rifuzjoni ta’ l-ammont kollu mhallas minnha bhala senserija lill-konvenuta u cioe’ ta’ Lm500, izda limitatament ghall-ammont ta’ Lm300 u dana peress illi l-konvenuta ghandha dritt ghal kumpens ta’ Lm200 ghax-xoghol minnha maghmul.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi, billi filwaqt illi jirrespingi l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuta, jilqa’ limitatament it-tieni eccezzjoni, kif ukoll limitatament it-talba attrici billi jikkundanna lill-konvenuta thallas lis-

socjeta' attrici s-somma ta' tlett mitt lira Maltin (Lm300), bl-imghaxijiet legali.

L-ispejjez ta' dina l-istanza, in vista tas-suespost, ghandhom jigu sopportati kwantu ghal zewg terzi mill-konvenuta u terz mis-socjeta' attrici.

--------------------------------TMIEM--------------------------------