PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI
IMHALLEF
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI BA., LL.D., A R HIST S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 24 ta' Settembru 1999

Numru 5

Citaz. numru 26/95 JF

Anthony FERRIS u Maria Lorraine Ferris mart l-istess Anthony Ferris.
vs
Ronald CACHIA u Helen Mary sive Eileen mart l-istess Ronald Cachia ghal kull interess li jista’ jkollha; u Gordon Mizzi, Albert Mamo, Malcolm Craig, ilkoll bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta’ Galileo Limited.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ta’ l-atturi li biha premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni:

Premess li l-attur agixxa bhala sensar ghall-bejgh ta' appartament formanti parti minn blokk ta' flats bl-isem ta' Galileo Apartments, f'The Strand, Sliema u in effetti sar it-trasferiment relativ bejn l-istess konvenuti kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

U premess li nonostante li l-attur interpella lill-konvenuti permezz ta' ittra legali datata 13 ta' Novembru 1993 u ittra ufficjali datati 11 ta' Marzu 1994 u l-24 ta' Mejju 1994 il-konvenuti baqghu inadempjenti.

TALAB li ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-attur Anthony Ferris irrenda lill-konvenuti servigi u prestazzjonijiet bhala sensar, liema servigi u prestazzjonijiet finalment wasslu ghat-trasferiment tal-flat ossia appartament formanti parti minn blokk ta' flats bl-isem Galileo Apartments, The Strand, Sliema mis-Socjeta' Galileo Limited lill-konvenut l-iehor, u ghalhekk tiddikjara li l-konvenuti huma tenuti li jhallsu lill-istess atturi kumpens ghall-istess servigi ta' sensar minnu lilhom resi.

2. Tillikwida l-kumpens u l-valur ta' servigi bhala sensar dovuti lill-attur mill-konvenuti, jew minn minhom li wasslu ghat-trasferiment tal-appartament de quo, occorrando permezz ta' periti nominandi.

3. Tikkundanna lill-konvenuti, jew minn minnhom ihallsu lill-atturi dak l-ammont hekk likwidat ai termini tat-tieni domanda ta' din ic-citazzjoni bhala rapprezentanti l-valur ta' servigi bhala sensar rezi mill-attur lill-konvenuti, ghat-trasferiment ossia appartament formanti parti minn blokk ta' flats/appartamenti bl-isem ta' Galileo Apartments, f'The Strand, Sliema, kif premess.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri legali datati 13 ta' Novembru 1993 u 23 ta' Settembru 1994 u ittri ufficjali datati 11 ta' Marzu 1994 u 24 ta' Mejju 1994 u tal-mandati kawtelatorji prezentati kontestwalment kontra l-konvenuti.

Rat in-Nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Ronald Cachia, u Helen Mary sive Eileen mart l-istess Ronald Cachia ghal kull interess li jista' jkollha; u Gordon Mizzi, Albert Mamo, Malcolm Craig ilkoll bhala diretturi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Galileo Limited fejn eccepew:

1. Illi l-pretensjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-atturi ma rrendew l-ebda servigi u prestazzjonijiet bhala sensara lill-konvenuti. Fil-fatt ix-xiri tal-appartament formanti parti minn blokk ta' flats bl-isem Galileo Apartments, The Strand, Sliema mill-konvenut Cachia minghand is-socjeta' Galileo Limited ma tistax tigi rintraccjata ghall-intervent tal-attur, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fit-trattazzjoni tal-kawza.
2. Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-kontendenti, l-listi tax-xhieda taghhom flimkien mad-dokumenti li gew esebiti;

Rat u ezaminat l-affidavits li gewypprezentati;
Semghet lix-xhieda li giet prodotta.

Trattata l-kawza;

Ikkunsidrat li mill-provi jirrizulta li s-socjeta' konvenuta Galileo Limited, rapprezentata mill-konvenuti Gordon Mizzi, Albert Mamo u Malcolm Craig, kienet proprjeta' ta' blokk ta' appartamenti, fosthom dak bin-numru 31; 161 Tower Mansions, Triq it-Torri, Sliema, liema appartament effettivament inxtara mill-konvenut l-iehor Ronald Cachia.

In kwantu l-attur qieghed jallega li huwa agixxa bhala sensar ghall-bejgh tal-appartament surreferit huwa qieghed jadixxi lil din il-Qorti biex tillikwidalu "kumpens u l-valur ta' servigi bhala sensar".

Mill-provi akkwiziti jirrizulta li l-attur kien sar jaf li dawn l-appartamenti kienu ghall-bejgh kien gej mill-fatt li l-mama' tieghu kienet gja' akkwistat wiehed minnhom u kienet tirrisjedi fil-blokk, li hu (i.e. l-attur) kien jiffrekwenta. L-attur xehed li ppresta s-servizzi tieghu biex jagixxi ta' sensar u di fatti kien ircieva, fuq rikjesta tieghu, karta ffirmata minn Albert Mamo (ara Dok a fol 43

tal-process) indikanti l-medja ta' prezzijiet li s-socjeta' tieghu kienet qeghda tippretendi bhala prezzijiet ta' bejgh. L-attur esebixxa wkoll abbozz ta' ftehim li rcieva wkoll minghand dan id-direttur tas-socjeta' konvenuta.

Irrizulta li l-konvenut Ronald Cachia (l-eventwali kompratur) kien gja' edott bl-identita' tas-sidien, jew ta' whud minnhom, tal-appartament de quo, izda meta mar personalment jaghmel indagini fl-imsemmi blokk, iltaqa' kazwalment mal-genituri tal-attur, li rriferewh lil binhom, u dan ghaddielu taghrif dwar fejn bit-telefon seta' jaghmel kuntatt ma' wiehed mis-sidien. Fil-fatt il-konvenut Cachia kkuntatja lid-direttur billi cempel lil Andrew Mamo. Nel frattemp l-attur gharraf bit-telefon lil Albert Mamo li kien sablu xerrej prospettiv. Eventwalment sar konvenju u bejgh li ghalihom l-attur ma kienx prezenti.

L-attur jallega inoltre li lil Cachia kienu hadu jurieh l-appartament u ghinu jqandel "wheel-chair" li fih kien hemm martu pero' x-xhieda dwar dan il-fatt hija vaga wisq. M'hemmx prova li torbot lill-attur ma' negozjati konkluzivi li waslu b'mod determinanti biex jigi konkjuz il-bejgh tal-appartament "de quo". Ghalhekk jifdal li jigi ndagat jekk l-attur haqqux jew le xi forma ta' kumpens ta' servigi minnu pprestati, u jekk fl-affermattiv minn min ezattament.

Tajjeb jinghad li dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex wiehed ikollu dritt ghas-senserija hemm bzonn li s-sensar ikun

wassal lill-partijiet ghall-ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, kemm sostanzjali u kemm accidentali ta' l-operazzjonijiet, kif ukoll li s-sensar ikun gie accettat mill-partijiet involuti, jigifieri hemm bzonn li z-zewg partijiet ikunu qabbdu jew almenu accettaw is-sensar bhala tali u konsegwentement , ma jirrikonux l-elementi tas-senserija izda ta' semplici <u>locatio operarum</u> meta l-persuna tkun intromettiet ruhha b'inkariku ta' "wahda biss" mill-partijiet (hekk ara Balzan – vs - Mizzi, Qorti ta' l-Appell moghtija fis-27 ta' Novembru 1985, u fost hafna ohrajn Vol XLI-11-967; Vol XXXIV – 111-738 u sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet C. Vassallo - vs - J. Gauci fl 20 ta' Ottubru 1995 (Vol LXXIX – 111-1287).

Hu principju accettat mill-gurisprudenza nostrali li hadd ma jaghmel xejn ghal xejn. Dan maghdud ma jfissirx li ghax persuna titlob taghrif dwar sid - kif ghamel il-konvenut Ronald Cachia – minghand persuna ohra u din tghaddielha n-numru tat-telfon allura b'daqstant sehhet operazzjoni ta' senserija. Kif l-anqas jista' jinghad li hemm xi servigi passibbli ghal kumpens. Kwindi din il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti konjugi Ronald u Helen Mary sive Eileen Cachia mhux tenuti li jhallsu lill-attur Anthony Ferris xi hlas.

Il-posizzjoni ta' l-attur fil-konfront tas-socjeta' konvenuta hija kemmxejn differenti minn dik tal-konvenuti Cachia. Tramite Albert Mamo, l-attur gie rikonoxxut bhala persuna li setghet tagixxi potenzjalment bhala sensar. Kien ghalhekk, u ghall-ebda

raguni ohra, li Albert Mamo ha l-kariga li jghaddi taghrif lill-attur dwar prezzijiet li kienu qeghdin jippretendu u kien ghalhekk ukoll li ghaddielu (i.e. lill-attur) abbozz ta' kuntratt ta' trasferiment, min-naha l-ohra, kien ghalhekk ukoll li l-attur kien jidher propens li jghin lill-kompratur potenzjali (fil-persuna ta' Ronald Cachia) biex dan ikun jaf kif jaghmel kuntratt malajr mal-vendituri ma jirrizultax li l-attur ghamel verament operazzjoni ta' senserija. L-intromissjoni tieghu kienet wahda limitata hafna. Fil-fatt l-attur la kien prezenti f'negozjati dwar prezz u kondizzjonijiet ta' bejgh bejn il-partijiet kontraenti, la deher fuq il-konvenju u wisq anqas fuq il-kuntratt finali. Pero' fil-konfront tas-socjeta' konvenuta ammont zghir bhala kumpens ghas-servigi, purche' limitati hafna, jisthoqqlu – galadarba li huwa agixxa fuq t-taghrif moghti lilu minn Albert Mamo biex iressaq lejn xulxin lill-kompratur - venditur. Tenut kont tas-suespost, il-Qorti jidhrilha li kumpens ghal servigi rezi mill-attur a favur tas-socjeta' konvenuta a bazi ta' arbitrio boni viri, huwa dovut, u ghal l-ghan qeghda tillikwida l-ammont ta' hamsin lira Maltin (Lm50) per saldu;

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici fil-konfront biss tas-socjeta' konvenuta Galileo Limited, limitatament ghal servigi rezi u tillikwida s-somma ta' Lm50 (hamsin lira Maltin) u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur dana l-ammont hekk likwidat, kif ukoll li thallas l-ispejjez kollha gudizzjarji.

ONOR. IMHALLEF JOSEPH A. FILLETTI LL.D.

Deputat Registratur

AH.