MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VERONICA GALEA DEBONO

Seduta tat-18 ta' Frar, 2009

Talba Numru. 682/2007

Antoine Abela (Id. 333578M).

Vs

Jurgen Carl Schembri (Id. 315980M)

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attur qed jitlob il-hlas tas-somma ta' mija u hamsa u sebghin Lira Maltin (Lm175) minghand il-konvenut, rapprezentanti '*brokerage fees'* li l-attur huwa intitolat ghalihom ai termini ta' ftehim iffirmat bejn il-konvenut u Stephanie Cutajar minn-naha wahda u Malcolm Azzopardi u Lorraine Galea minn-naha l-ohra, datat 12 ta' Jannar 2007 u ffirmat quddiem in-Nutar Dottor Alison Fiorentino. Bl-ispejjes u l-imghax kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut li ecepixxa illi (i) huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju u dan peress illi t-talba attrici kellha tkun dedotta fil-konfront ta' Malcolm

Azzopardi u Lorraine Galea li effettivament akkwistaw il-fond minghand terzi persuni u mhux minghand il-konvenut; u (ii) illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-attur.

Sema’ x-xhieda tal-attur Antoine Abela.

Sema’ x-xhieda tal-konvenut Jurgen Carl Schembri.

Sema’ x-xhieda tan-Nutar Alison Fiorentino prodotta mill-konvenut.

Sema’ x-xhieda ta’ James Mifsud, prodott mill-konvenut.

Ra d-dokumenti kollha li gew esebiti.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra.

Illi l-fatti tal-kaz in ezami jikkonsistu fis-segwenti:-

IL-konvenut u l-gharusa tieghu Stephanie Cutajar kienu deheru fuq konvenju sabiex jixtru post minghand is-sid Buz-Dov Properties Limited. Sussegwentment pero, kienu hassru l-eghrusija taghhom. Ghalhekk il-konvenut ma kienx lest li jidher fuq il-kuntratt finali ta’ xiri, u kien lest li jitlef id-depozitu li kien hallas fuq il-konvenju originali.

Gara pero’ illi qabel ma wasal iz-zmien biex isir il-kuntratt finali, kienu dahhlu koppja ohra, u cioe certu Malcolm Azzopardi u Lorraine Galea, li kienu interessati li jixtru l-post in kwistjoni, u ghalhekk permezz tal-ftehim datat 12 ta’ Jannar 2007 fl-Atti tan-Nutar Dr. Alison Fiorentino, l-konvenut u Stephanie Cutajar kienu ghamlu ‘assignment of a promise of sale’ lill-Malcolm Azzopardi u Lorraine Galea.

Fl-istess ftehim fuq imsemmi, hemm imnizzel fil-klawsola 7, illi '*Brokerage fees are due to Antoine Abela Id. 333578(M)*', u cioe l-attur f'din il-kawza, u ghalhekk it-talba attrici hija proprja bbazata fuq il-fatt illi skond dan il-ftehim l-attur ghandu dritt ghal xi senserija.

Illi t-Tribunal josserva li l-klawsola 7 fuq imsemmija, hija vaga ghall-ahhar fis-sens illi ma tnizzilx b'mod car min kellu l-obbligu jhallas dawn il-'*brokerage fees'*, u cioe jekk kienux il-konvenut u Stephanie Cutajar, jew inkella Malcolm Azzopardi u Lorraine Galea, jew sahansitra l-erba li huma. Li hu zgur huwa li l-attur stess kien prezenti dakinhar li sar il-ftehim quddiem in-Nutar, u se mai kellu kull interess illi jinsisti li jitnizzel b'mod car minn kellu l-obbligu li jhallas is-senerija dovuta lilu.

In-Nutar minn-naha taghha spjegat illi hadd mill-partijiet u lanqas l-attur, ma staqsa jew ikkummenta dwar min kellu jhallas dawn id-drittijiet ta' senserija, imma sempliciment illi l-klawsola in kwistjoni tnizzlet fuq insistenza tal-attur.

Illi kif spjegat l-istess Nutar, effettivament ic-cessjoni tad-drittijiet tal-konvenut u l-gharusa tieghu kienet saret dakinhar tal-kuntratt finali meta Malcolm Azzopardi u Lorraine Galea xtraw il-post mis-sid originali. Dakinhar il-konvenut kien prezenti biss biex icedi d-drittijiet tieghu u jiehu lura biss id-depozitu li kien hallas lis-sid, u xi spejjes ohra li kien hareg. Ghalhekk il-konvenut ma ghamel l-ebda qliegh per se, izda sempliciment ha lura l-flus li kien nefaq.

Jidher ghalhekk illi l-attur qed jippretendi senserija minghand il-konvenut a bazi ta' ftehim fejn huwa fil-fatt kien qieghed jipprometti li jcedi d-drittijiet tieghu a favur ta' terzi persuni, meta eventwalment isir il-kuntratt ta' bejgh finali. Din il-pretensjoni tal-attur donna hija bbazata fuq ir-raguni illi li kieku ma saritx ic-cessjoni in kwistjoni, l-konvenut ma kienx bi hsiebu jidher fuq il-kuntratt finali, u b'hekk kien jitlef id-depozitu li kien hallas, u ghalhekk skond l-attur gjaladarba sab lill-terzi persuni sabiex jidhlu u jixtru l-post minnfloku, kien qieghed isalva l-gurnata, u jghin lill-konvenut li jiehu lura d-depozitu tieghu.

Din il-pretensjoni tal-attur pero per forza tqajjem is-segwenti domandi. Fl-ewwel lok, ma giex ippruvat illi l-attur kien tqabbad mill-konvenut sabiex isib terzi persuni biex jidru ghall-bejgh finali minnfloku, u ghalhekk fin-nuqqas ta' din il-prova t-Tribunal ma jistax ikun konvint illi l-attur ghandu xi dritt ta' senserija minghand il-konvenut. Fit-tieni lok, fl-aghar ipotesi, l-konvenut kien ser jitlef biss id-depozitu imhallas minnu jekk ma kienx ser jidher fuq il-kuntratt finali. Kif inghad izjed 'l fuq, permezz tac-cessjoni li saret, il-konvenut ha lura biss id-depozitu li kien hallas u m'ghamel l-ebda qliegh iehor. Ghalhekk kif jista' qatt il-konvenut jigi mitlub ihallas percentwali tal-prezz tal-bejgh finali.

Oltre dan, jidher illi l-attur thallas senserija kemm minghand is-sid tal-proprjeta', u cioe Buz Dov Properties Limited, kif ukoll minghand ix-xerrejja Malcolm Azzopardi u Lorraine Galea li deheru fuq il-kuntratt tal-bejgh, u ghalhekk thallas dak kollu li kien dovut lilu bil-ligi, ghaliex wara kollox il-ligi hija cara meta tghid illi d-dritt ta' senserija hija dovuta fuq l-att tal-bejgh. Di piu, skond l-artikolu 1362 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fin-nuqqas ta' ftehim mod iehor r-rata ta' senserija dovuta hija dik ta' 2% fil-kaz ta' proprjeta' immobbli. Peress illi ma gietx opprezentata ebda prova li kien hemm xi ftehim mod iehor, jidher illi l-attur fil-fatt thallas dak dovut lilu bil-ligi, u ma jistax jippretendi xi hlas ta' senserija ulterjuri.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal filwaqt illi jilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenut, jichad it-talba tal-attur, bl-ispejjes kollha tal-kawza kontra tieghu.

Av. Veronica Galea Debono
Gudikant.

< Sentenza Finali >

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