QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

MAGISTRAT

DR MICHAEL MALLIA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 18 ta' Frar 2002

Numru 3

Avviz. numru 1331/96mm

Walter Camilleri

vs

Vivienne Privitera

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-attur fl-20 ta' Novembru 1996 fejn talab lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuta li thallas is-somma ta' Lm950 (disa mija u hamsin lira Maltin) bhala senserija u/jew servigi rezi fit-trasferiment tal-fond *"Blue House"* f'Xatt il-Palm, Bahar ic-Caghaq skond kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, u dan oltre l-imghax legali mit-23 ta' Ottubru,1995.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-17 ta' April 1996 kontra l-konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta fejn eccepiet:

Illi l-attur ma ghandu l-ebda jedd la ghas-servigi u wisq anqas ghas-senserija billi huwa bl-ebda mod ma ntrometta ruhu fin-negozju bejn l-eccipjenti qua venditrici u x-xerrejja tal-fond.

Di piu' l-attur ma huwiex licenzjat bhala sensal.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Irrizulta mill-provi illi l-konvenuta kienet proprjetarja tal-fond *"Blue House"* f'Xatt il-Palm, Bahar ic-Caghaq. B'att tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tat-23 ta' Ottubru 1995 dan il-fond gie mibjugh lil Carmelo Bugeja ghan-nom tas-socjeta' *Allwoods & Steel.*

Il-konvenuta xehdet a fol 10 tal-process illi Bugeja gie ghandha wahdu u saru n-negozjati diretti bejnha u bejn Bugeja. Wara illi sar il-konvenju, l-attur cempel u qal illi hu kien baghat in-nies biex jixtru d-dar. Il-konvenuta ma accettatx din l-allegazzjoni ta' l-attur u baqghet tinsisti illi dana ma ntrometta ruhu xejn fin-negozjati li kien hemm bejnha u bejn Bugeja. Qalet ukoll li lill-attur hi ma tkellmux u kienu ilhom ma jitkellmu xi sena.

A fol 13 l-attur ighid li huwa jiggestixxi hanut bl-isem ta' *Marley's Bar* f'Bahar ic-Caghaq. Dana huwa xi tlett bibien il-fuq mill-konvenuta. Jirrikonoxxi li r-relazzjonijiet bejnu u bejn il-konvenuta mhumiex tajbin u ma kienux jitkellmu. Qal illi kien qieghed f'dan il-hanut u semgha lil Bugeja jghid li jrid jixtri xi post f'dawn l-inhawi u ndika l-fond tal-konvenuta bhala wiehed li kien ghal bejgh.

Bugeja mar wahdu ghand il-konvenuta, ra l-fond, ghogbu u nnegozja l-prezz. L-attur jikkonferma a fol 15 li huwa qatt ma laqqa l-partijiet flimkien. Ighid testwalment *"…il-konvenuta u Bugeja nnegozjaw bejniethom ghall-prezz izda mhux bl-intervent tieghi…."*

Milli jidher lanqas Bugeja ma rrikonoxxa lill-attur bhala sensar, il-ghaliex dan ta' l-ahhar istitwixxa proceduri legali ghal hlas tas-senserija.

Ikkunsidrat:

Minn dawn ir-rizultanzi processwali quindi rrizulta car u tond illi l-unika haga illi ghamel l-attur kien illi ndika l-fond tal-konvenuta bhala wiehed ghal bejgh. Dana qalu direttament lil Carmelo Bugeja li minn naha tieghu dahal f'negozjati diretti mas-sid, biex mbaghad dawna gew konkluzi. Fl-ebda hin ma ntrometta ruhu l-attur biex iwassal il-partijiet ghal konkluzzjoni finali.
Il-Qorti jidhrilha illi din l-informazzjoni illi ta l-attur ma twassalx sabiex ikun intitolat ghal senserija jew kumpens ghas-servigi

resi. Verament l-attur ma ghamel assolutament xejn hlief illi ta nformazzjoni dwar fond illi kien ghal bejgh. Din l-informazzjoni terga kienet neboluza hafna ghaliex la tinkludi prezz u lanqas tinkludi kondizzjonijiet ohra, semplicement li l-fond kien ghal bejgh. Dana ghalhekk skond il-gurisprudenza nostrali ma jintitolax lill-attur ghal xi senserija jew somma ta' kumpens.

Fil-kawza Marianna Scerri et vs Giovanni Maria Zahra et (XLII pt II pg 1135) il-Qorti qalet *"ghalkemm wiehed ma jqabbadx sensal, huwa obbligat ihallsu xorta wahda, jekk huwa jaccetta x-xoghol ta' sensal; imma s-sensal ma ghandhux dritt ghas-senserija, u lanqas ghal kumpens, jekk huwa ma jippruvax illi kien hu illi wassal il-partijiet ghal ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni."*

Minn dan kollu l-attur ma ghamel xejn. Ma kienx hu li wassal il-partijiet ghal ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha. Fil-fatt hu stess jammetti li ma laqqax il-partijiet u lanqas ma ddiskuta l-prezz, biss l-informazzjoni li tah ma kienetx tintitolah ghal xi forma ta' kumpens.

Hekk iddecidiet il-kawza fl-ismijiet Andrew Bezzina vs Melita Strickland (Vol LXXIX pt 1/2 pg 372 - 379) *"huwa pacifiku fil-gurisprudenza nostrana illi meta wiehed jaghti biss informazzjoni dwar il-proprjeta' mmobbli, dan bl-ebda mod ma jintitolah ghal senserija u lanqas ghal xi forma ta' kumpens taht titolu iehor. Id-dritt ghal hlas ta' senserija jitlob l-intromessjoni u l-partecipazzjoni attiva da parti ta' min qieghed jippretendi li jithallas, partikolarment biex iwassal il-partijiet ghal kunsens fuq*

l-oggett tal-vendita u l-kondizzjonijiet tal-bejgh." Dan it-taghlim huwa car u ma jhalli l-ebda lok ta' nterpretazzjoni. Min jaghti biss informazzjoni dwar proprjeta', ma jintitolahx ghal senserija u lanqas ghal xi forma ta' kumpens. Fuq l-iskorta ta' dan it-taghlim;

Il-Qorti ghalhekk taqta' u tiddeciedi illi tichad it-talba ta' l-attur, bl-ispejjez kontra tieghu.

Anthony Zammit
Dep Reg