MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 87/2012

Locations Valletta Limited
(C – 38980)

vs

Hazel Wirth (detentrici tal-karta ta’ l-identita` numru 0234001L), Gerald Wirth (detentur tal-passaport Malti bin-numru 777676), Charles Cassar (detentur ta’ l-karta tal-identita` bin-numru 1018049 (M)), Georgia Tabone, (detentrici tal-karta ta’ l-identita` bin-numru 755434 (M)), Dr. Joseph Cassar (detentur tal-karta ta’ l-identita` bin-numru 637340 (M)), Mary Josephine sive Mafine Grech (detentrici ta’ l-karta ta’ l-identita` numru 655324 (M)), u Lorenza sive Laura Depasquale (detentrici tal-karta ta’ l-identita` bin-numru 032921 (M))

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat datat is-27 ta’ Jannar, 2012, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti esponiet sintetikament is-segwenti:

1. Illi n-negozju taghha jikkonsisti f’xiri u bejgh ta’ proprjeta`;

2. Illi f’Novembru, 2011, giet avvicinata mill-intimat Charles Cassar dwar il-possibbli bejgh ta’ proprjeta` sitwata fi Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan;

3. Illi s-socjeta` rikorrenti accediet fis-sit *de quo* u wara li dahlet f’negozjati mal-intimati, intlahaq ftehim biex jinbieghu l-proprjetajiet numru 66, 67 u 68, Triq Gorg Borg Olivier, San Giljan;

4. Illi *di piu`*, is-socjeta` rikorrenti kienet ukoll qed tiddiskuti l-bejgh tal-fond numru 67 fl-istess triq fuq gia` ndikata biex tbiegh l-istess fond vakanti stante li dan kien gia` mikri;

5. Illi *nonostante* sitt (6) gimghat ta’ diskussjonijiet u negozjati fejn is-socjeta` rikorrenti anke waslet biex tikkonkludi l-bejgh tat-tlett (3) proprjetajiet fuq gia` ndikati, l-intimati, minghajr gustifikazzjoni, qatghu kull kuntatt mas-socjeta` rikorrenti;

6. Illi rizultat ta’ dan, is-socjeta` rikorrenti sofriet danni finanzjarji sostanzjali stante li n-negozjati in dizamina damu ghaddejjin ghal sitt (6) gimghat shah;

7. Illi l-intimati uzaw is-servizzi tas-socjeta` rikorrenti ghal dan il-perjodu kollu u wara li din is-socjeta` kkonkludiet in-negozjati, l-intimati, minghajr l-ebda gustifikazzjoni, qatghu l-kuntatt maghha;

8. Illi konsegwentement aderiet din il-qorti biex l-intimati jghidu ghaliex m’ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja:

i. Tiddikjara li s-socjeta` rikorrenti sofriet danni minhabba l-agir tal-intimati;

ii. Tillikwida d-danni hekk minnha sofferti, anke permezz ta' periti nominandi;
iii. Tikkundanna lill-intimati jhallsu d-danni likwidati lis-socjeta` rikorrenti;

iv. Bl-ispejjez kontra l-intimati;

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati datata l-24 ta' Frar, 2012, li permezz taghha sintetikament wiegbu s-segwenti:

1. Illi l-fatti kif esposti mis-socjeta` rikorrenti huma kontestati;

2. Illi ghalkemm is-socjeta` rikorrenti kienet giet inkarigata bhala sensala, ma rnexxilhiex tikkonsolida n-negozju, u dan, minghajr ebda htija tal-intimati;

3. Illi effettivament ma gie ffirmat l-ebda konvenju rizultat tal-operat tas-socjeta` rikorrenti;

4. Illi s-socjeta` rikorrenti kienet giet inkarigata mix-xerrej prospettiv biex jinnegozja mal-inkwilini u konsegwentement, ghandu jkun dan ix-xerrej prospettiv li ghandu, *se mai*, ihallas lis-socjeta` rikorrenti ghas-servizzi minnha rezi;

5. Illi ghandha ssir il-prova li Paul Caruana hu r-rapprezentant guridiku tas-sosjceta` rikorrenti;

6. Illi l-intimati ma kkawzaw l-ebda danni lis-socjeta` rikorrenti;

7. Illi alternattivament, jekk it-talba tas-socjeta` rikorrenti tigi kkonsidrata bhala wahda ghal senserija/servigi, l-intimati m'ghandhom jaghtu xejn kemm ghaliex in-negozju ma giex konkluz, kif ukoll ghaliex kien ix-xerrej prospettiv li ingaggha;

8. Illi m’hemm l-ebda solidarjeta bejn l-intimati stante li ghandhom interessi differenti;

9. Illi ghalhekk it-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi skont il-“*manager*” tas-socjeta` rikorrenti Paul Caruana, il-lanjanza tal-istess socjeta` tista’ tigi sintetikament elenkata bil-mod prezenti:

1. Illi l-intimat perit Charles Cassar kien avvicina lis-socjeta` rikorrenti u rregistra proprjeta` li kellu l-belt Valletta ma’ l-istess socjeta` rikorrenti biex tinbiegh;

2. Illi l-istess perit fuq riferit kien ukoll ippropona li l-istess socjeta` rikorrenti tbiegh il-proprjetajiet meritu tal-kawza odjerna fuq riferiti, liema proposta ntlaqghet mill-imsemmi Caruana ghas-socjeta` rikorrenti;

3. Illi wara appuntament appozitu, l-imsemmija perit u “*manager*” rapprezentanti l-kontendenti, marru jaraw l-istess proprjetajiet fit-18 ta’ Novembru, 2011;

4. Illi meta l-imsemmi “*manager*” acceda fuq il-post, sab li l-imsemmi perit kien ukoll ikkuntattja agenti ohra tal-proprjeta` li kienu wkoll fuq il-post;

5. Illi l-agenti kollha kienu ghalhekk gew murija l-fond numru 68 u gew infurmati li fond 67, ghalkemm kien ukoll ghall-bejgh, kien b’xi nies jabitaw fih;

6. Illi l-“*manager*” *de quo* kien ukoll irregistra xi ritratti li kien ha fil-*website* tas-socjeta` rikorrenti;

7. Illi s-socjeta` rikorrenti kienet involuta attivament fin-negozjati ghal bejgh tal-proprjetajiet in dizamina, u dawn komplessivament hadu mit-18 ta' Novembru, 2011, sad-29 ta' Dicembru, tal-istess sena u jinkludu diversi laqghat;

8. Illi fis-26 ta' Dicembru, 2011, is-socjeta` rikorrenti kellha offerta konkreta ghax-xiri tal-proprjetajiet *de quo* li kienet ukoll ta' sodisfazzjon ghall-intimati;

9. Illi rrizulta li din l-offerta sfrattat u l-intimati ma wrewx interess aktar biex jinnegozjaw mas-socjeta` rikorrenti;

10. Illi konsegwenza tal-istess is-socjeta` rikorrenti sofriet danni u ghamlet spejjez biex tressaq xerrej prospettiv vicin ix-xiri tal-proprjetajiet *de quo*;

11. Illi n-negozju ma giex finalizzat minhabba l-atteggjament tal-intimati;

Ikkunsidrat:

Illi skont il-perit Cassar ghall-intimati u l-avukat tal-istess, il-pozizzjoni tal-intimati tista' tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

1. Illi fis-17 ta' Novembru, 2011, l-intimati kienu nkarigaw erba' (4) agenti tal-proprjeta` biex ibieghulhom il-fondi fuq gia` elenkati;

2. Illi l-fondi in dizamina jappartjenu lill-intimati fil-porzjonijiet kif indikat mill-istess perit intimat fl-affidavit tieghu, (ara fol 44);

3. Illi wiehed mid-diversi offerenti rrizulta li kien l-ahjar offerent u saret laqgha bejn il-perit intimat u l-avukat koncernat biex jigi redatt abbozz ta' konvenju biex jigi pprezentat lill-intimati l-ohra;

4. Illi jirrizulta li x-xerrej prospettiv pero` irrifjuta jhallas id-depozitu involut u minflok ried jissottometti

"*cheque post-dated*" ghal diversi xhur, proposta li effettivament inkwetat mhux ftit lill-intimati;

5. Illi ghalhekk in-negozjati bejn dawn il-partijiet sfaxxaw;

6. Illi fil-frattemp, l-intimati lahqu ftehim ma offerent iehor;

7. Illi sussegwentement l-istess offerent principali nforma lill-intimati li issa kien dispost jeffettwa d-depozitu minnu rikjest;

8. Illi ghalkemm l-intimati ltaqghu biex jezaminaw l-offerti li kellhom f'idejhom, unanimament iddecidew li jiskartaw lill-ewwel offerent bhala persuna li ma kinitx ta' min jorbot fuqha, u ghazlu minflok li jinnegozjaw mat-tieni offerent;
9. Illi fid-9 ta' Jannar, 2012, l-agenti tal-ewwel offerent hekk skartat mill-intimati intavola mandat ta' sekwestru kontra l-intimati, meta dawn qatt ma iffirmaw xi forma ta' skrittura maghha, lanqas xi forma ta' "*commission agreement*";

10. Illi in effetti l-intimati ghadhom ma ffirmaw l-ebda konvenju fuq il-proprjeta` *de quo*;

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tas-sitwazzjoni fattwali kif fuq sintetikament esposta, il-fatti li jirrizultaw jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

1. Illi t-tlett fondi fuq indikati tpoggew fis-suq mill-intimati, li tramite l-perit Cassar u l-konoxxenti tieghu fl-istess suq, involva erba' (4) agenti tal-proprjeta` bil-ghan li jilhaq l-ghanijiet tieghu li jbiegh l-istess;

2. Illi offerrent prospettiv imressaq mis-socjeta` rikorrenti wasal biex jikkonvinci lill-intimati li l-offerta tieghu kienet l-ahjar wahda izda meta l-affarijiet gew ghas-serjeta` u dan l-offerent wasal sal-fazi li jwettaq fil-konkret

l-offerta tieghu dan impona l-kondizzjonijiet perikoluzi fuq riferiti li xejn ma kkonfortaw lill-intimati bejjiegha prospettivi ghaliex bil-proposta tieghu li jipprezenta "*post-dated cheque*" fil-konvenju kien aktar ser johloq problemi milli jsolvihom – haga li fin-negozju hi repunjanti u mhux ta' min jikkondona;

3. Illi ghalhekk in-negozju prospettiv logikament sfaxxa;

4. Illi dan il-manuvrar inkonsult involva lill-intimati f'negozjati ulterjuri li sal-lum jirrizulta li ghadhom ma gewx konkluzi;

5. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li n-negozju prospettat bejn l-intimati u l-persuna mressqa mis-socjeta` rikorrenti ma giex konsolidat, anzi sfaxxa irrimedjabbilment stante li l-istess intimati bdew jinnegozjaw ma' terzi;

6. Illi ghaldaqstant jirrizulta wkoll pacifiku li l-isfaxxament tan-negozjati li tant kienu waslu fil-qrib li jigu kristallizzati hu tort unikament tal-klijent tas-socjeta` rikorrenti li caqlaq il-lasta waqt il-loghba – haga li n-negozju serju jqis ripunjanti ghall-ahhar;

DECIDE:

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, filwaqt li takkolji r-risposta tal-intimati fuq indikati, tirrespingi t-talbiet kollha tas-socjeta` rikorrenti Locations Valletta Limited, bl-ispejjez.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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