MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (SEDE CIVILI)
MALTA

MAGISTRAT DR.
MALLIA MICHAEL LL.D.

Seduta ta' 21 ta' Ottubru, 2002

Avviz Numru. 1308/2000/1

Carmen Caruana

vs

Anton Camilleri,
Tarcisio u Marlene konjugi Scicluna,
Joseph u Josephine konjugi Scicluna

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-attrici fl-20 ta' Settembru,2000 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li prevja d-dikjarazzjoni li huma, jew min minnhom, jinsabu debituri ta' l-attrici wara li hi prestat lilhom assistenza fil-bejgh ta' tliet (3) plots divizi u fabbrikabbli gewwa Haz-Zabbar, formanti parti mill-art appellata "Ta' Xkora", fil-kuntrada "Ta' Fuq l-Imriehel" tal-kejl komplessiv ta' 477 metri kwadri, jhallsu lill-istess attrici dik is-somma li tigi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti, rapprezentanti bilanc

dovut mill-konvenuti, jew min minnhom, fuq kumpens jew senserija dovut minnhom kif premess.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-26 ta' Gunju,2000, u bl-imghaxijiet kontra l-konvenuti, jew min minnhom, li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Ghal finijiet ta' kompetenza qed jigi dikjarat li l-ammont pretiz ma jeccedix l-elf lira Maltin (Lm1,000).

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Anton Camilleri fejn eccepixxa illi:

1. Fl-ewwel lok, illi huwa mhuwiex debitur tal-attrici ghas-somma minnha pretiza peress illi l-esponent m'ghandu jaghtiha l-ebda senserija;

2. Fit-tieni lok, illi l-attrici kienet fil-fatt sensar ta' plot wahda biss mit-tlieta imsemmija fl-avviz u ghaldaqstant is-senserija li kienet dovuta mill-esponent lill-attrici jirrigwarda biss din l-unika plot;

3. Illi l-esponent diga hallas lill-attrici s-somma dovuta lilha bhala senserija fir-rigward tal-fuq imsemmija plot;

4. Illi l-attrici m'ghandha l-ebda dritt li tezigi kwalunkwe hlas fir-rigward taz-zewg plots l-ohra;

5. Fit-tielet lok, illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ukoll il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Novembru, 2000 fejn gie dikjarat li l-eccezzjonijiet ta' Anton Camilleri jaghmlu stat fil-konfront tal-konvenuti l-ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

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

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-attrici qieghdha titlob is-somma ta' elf lira (Lm1,000) bhala senserija fuq servigi resi wara l-bejgh ta' tlett (3) plots divizi u fabbrikabbli gewwa Haz-Zabbar, formanti parti mill-art appellata "Ta' Xkora", fil-kuntrada "Ta' Fuq l-Imriehel" tal-kejl komplessiv ta' 477 metri kwadri, liema bejgh sar fil-5 ta' Marzu,1999 f'kuntratt in atti *Nutar Dr Charles Mangion.*

Irrizulta mill-provi illi l-attrici saret taf illi l-konvenut Anton Camilleri kellu erbgha u ghoxrin (24) plot ghal bejgh go Haz-Zabbar. Kienet taf illi Joseph Scicluna kien interessat f'wiehed minnhom u fil-fatt wera x-xewqa li jixtri l-plot numru 6 illi kien kantuniera, ghalhekk l-attrici wrietu l-pjanti u haditu anke fuq il-post u bdiet tinnegozja ma' Anton Camilleri dwar ix-xiri ta' dan il-plot. Hin minnhom Scicluna ried jixtri wkoll zewg plots ohra li jmissu ma' dan tal-kantuniera, izda ma qablux fuq il-prezz taz-zewg plots u ghalhekk dahlu f'konvenju fuq ix-xiri tal-plot numru 6 biss. L-attrici attendiet ghal dan il-konvenju fejn kien hemm prezenti wkoll Anton Camilleri u Joseph Scicluna.
Wara xi ghaxar xhur irceviet mitejn u sebghin lira (Lm270.00) minghand Joseph Scicluna u huh Tarcisio u mitejn u sebghin lira (Lm270.00) minghand Anton Camilleri. Dawna qalulha li dawn il-flus kienu sehemha tas-senserija dovuta fuq il-bejgh ta' dan il-plot. L-attrici ma kienetx sodisfatta u gabet kopja tal-kuntratt minghand in-Nutar fejn sabet illi fil-fatt il-konvenuti kienu xtraw bejniethom iz-zewg plots l-ohra ghas-somma totali ta' tmienja u erbghin elf lira (Lm48,000). Madankollu hi tinsisti illi kien dovut lilha s-somma ta' elf lira (Lm1,000) peress illi originarjament il-plots kellhom jinbieghu hamsa u ghoxrin elf-il wahda (Lm25,000).

Fix-xhieda taghha a fol 13 l-attrici tghid illi meta kienu qieghdin jiddiskutu z-zewg plots l-ohra, l-partijiet ma riedux icedu mill-posizzjonijiet rispettivi taghhom u meta rat dan ma ghamlet xejn aktar. Lill-konvenut l-iehor Tarcisio Scicluna ma kienetx tafu u qatt ma ltaqghet mieghu. In-negozjati saru biss ma' Joseph Scicluna. A fol 21 tikkonferma illi quddiemha ma kien hemm l-ebda ftehim bejn il-partijiet dwar il-bejgh ta' dawn iz-zewg plots.

Ma kienx sar konvenju bejniethom ghax-xiri taghhom, pero’ meta saret taf li nbieghu, allura hija cemplet lil Anton Camilleri u Joseph Scicluna biex tiehu sehemha, pero’ dawna rrifjutaw illi jhallsu peress illi qalu illi n-negozjati taz-zewg plots l-ohra saru bejniethom ad eskluzjoni ta’ l-attrici. Fil-fatt, kemm Anton Camilleri kif ukoll Joseph Scicluna xehdu f’dawn l-atti u qalu illi l-attrici laqqathom biss dwar il-bejgh tal-plot numru 6, dak tal-kantuniera. F’dak l-istadju Joseph Scicluna ma kienx interessat fil-plots l-ohrajn. Fil-fatt Anton Camilleri jghid illi kien jaf lil Tarcisio Scicluna personalment u jkompli testwalment illi *“ahna wasalna biex ghamilna l-konvenju fuq il-plots bin-numri 7 u 8 minghajr ma ndahal hadd bejnietna….. Caruana qatt ma semmietli illi Joseph Scicluna kien interessat jew offra xi prezz ghal dawn iz-zewg plots l-ohra.” (fol 27)*

Il-konvenut Joseph Scicluna jghid a fol 29 li huwa kien interessat biss fil-plot tal-kantuniera bin-numru 6. Carmen Caruana qatt ma avvicinatu sabiex jixtri z-zewg plots l-ohra. Dana xtrahhom wara li kien iltaqa’ ma’ huh Tarcisio illi wera nteress f’dawn il-plots u ghalhekk tfehmu illi jixtru tlieta bejniethom.

Ikkunsidrat:

Illi fl-isfond ta’ dawn ir-rizultanzi processwali l-Qorti ssib illi l-intromessjoni ta’ l-attrici fil-bejgh taz-zewg plots 7 u 8 kien pjuttost minimu. Hemm konflitt fil-versjonijiet moghtija bejn il-partijiet. Filwaqt illi l-attrici ssemmi illi hija dahlet f’xi diskussjonijiet bejn il-partijiet ghal dak li jirrigwarda l-prezz, Anton Camilleri u Joseph Scicluna jinnegaw illi huma qatt tkellmu ma’ l-attrici dwar dawn l-artijiet. Jirrikonoxxu illi hija ghamlet xoghol siewi ghal bejgh tal-plot tal-kantuniera numru 6 u ta’ dan hallsuha, izda fejn jidhlu z-zewg plots l-ohra bin-numru 7 u 8, Caruana ma ghamlet xejn u ghalhekk huma kienu rrifjutaw li jhallsuha xi senserija.

L-attrici pero’ baqghet tinsisti illi kellha tithallas is-senserija shieha. Tant hu hekk, illi fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet taghha ghamlet kumment dwar il-mod kif il-partijiet waslu

biex xtraw il-plots numru 7 u 8 fejn Anton Camilleri jistqarr illi ma kienx jaf li Tarcisio Scicluna u Joseph Scicluna kienu ahwa u li Tarcisio Scicluna ndipendement minn huh Joseph kien avvicina lil Anton Camilleri ghax-xiri ta' zewg plots.

Il-Qorti jidhrilha illi kienu x'kienu c-cirkostanzi tax-xiri tal-plots numru 7 u 8, il-Qorti ma tarax kif dana huwa rrilevanti ghal dak li jirrigwarda s-senserija dovuta lill-attrici u dana peress illi hija l-attrici li ghandha tipprova illi hija dahlet biex tinnegozja dan il-bejgh fuq il-kondizzjonijiet sostanzjali u accidentali kollha. Mix-xhieda taghha stess jidher illi dana ma ghamlithux. Hija tirrikonoxxi biss illi ntromettiet u kienet wasslet lill-partijiet fuq ftehim definittiv ghall-plot tal-kantuniera bin-numru 6 u minkejja li ppruvat twassal lill-partijiet ghal ftehim dwar iz-zewg plots l-ohra, dawna baqghu ntransigenti fuq il-posizzjonijiet rispettivi taghhom u ghalhekk ma ghamlet xejn aktar.

Apparti l-fatt illi kemm Anton Camilleri u Joseph Scicluna jinnegaw illi huma qatt dahlu f'xi negozjati bejniethom dwar ix-xiri ta' dawn il-plots tramite l-operat ta' l-attrici, l-Qorti trid tara jekk dan ix-xoghol li tghid illi ghamlet l-attrici kienx bizzejjed biex iwassalha ghal dritt ta' senserija shieha. Il-Qorti ma jidhirliex illi dana huwa dovut. Hawnhekk taghmel referenza ghal gurisprudenza kkwotata mill-partijiet fin-noti rispettivi taghhom li kollha huma rilevanti ghat-tezijiet rispettivi. Apparti dawn pero', l-Qorti taghmel ukoll referenza ghal kawza "*Marianna Scerri et vs Giovanni Maria Zahra et"* (Vol XL11 pt ii pg 1135) fejn fost affarijiet ohra l-Qorti qalet *"ghalkemm wiehed ma jqabbadx sensal, huwa obbligat li jhallsu xorta wahda jekk huwa accetta x-xoghol ta' sensal; imma s-sensal ma ghandhux dritt ghas-senserija, u lanqas ghal kumpens, jekk huwa ma jippruvax li kien hu li wassal il-partijiet ghal ftehim definittiv fuq il-kondizzjonijiet kollha, sostanzjali u accidentali, ta' l-operazzjoni."*

L-istess fil-kawza fl-ismijiet "*Andrew Bezzina vs Melita Strickland"* (Vol LXXIX pt i-ii pg 374-379) *"id-dritt ghal hlas ta' senserija jitlob l-intromissjoni u l-partecipazzjoni attiva da parti ta' min qed jippretendi li jithallas, partikolarment*

biex iwassal il-partijiet ghal kunsens fuq l-oggett tal-vendita u l-kondizzjonijiet". Aktar ricenti ghandna decizzjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell Sede Inferjuri fl-14 ta' Jannar 1999 fl-ismijiet "*Anthony Ellul vs Saviour Bugeja"* fejn il-Qorti kienet qalet li l-kontribuzzjoni tas-sensal kellha tkun fattur determinanti ghal konkluzzjoni tal-bejgh.

Il-Qorti jidhrilha illi l-kontribuzzjoni ta' l-attrici ghal dak li jirrigwarda l-bejgh taz-zewg plots ma kienx determinanti ghal konkluzzjoni tal-bejgh taghhom. *"Ex admissis"* l-attrici tghid illi meta rat illi Camilleri u Scicluna baqghu ntransigenti ghal dak li jirrigwarda l-posizzjonijiet taghhom, hi ma ghamlet xejn aktar, quindi ma jistax jinghad illi dina ghamlet xi xoghol determinanti ghal dak illi jirrigwarda l-konkluzzjoni tal-bejgh peress illi hija cediet l-armi hekk kif indunat illi l-partijiet baqghu jzommu iebes fin-negozjati taghhom. Madankollu jista jaghti l-kaz illi l-attrici tkun intitolata ghal xi servigi peress illi tajjeb jew hazin xi xoghol ghamlet inkonnessjoni mat-trasferiment ta' dawn il-plots u l-qrati taghna jirrikonoxxu illi jistghu jinqalghu cirkostanzi fejn avolja ma tkunx dovuta s-senserija shieha, pero' jkun dovut xi forma ta' kumpens ghal servigi resi. Pero' minn naha l-ohra, mhux kull xoghol esegwit jista jgib mieghu korrispettiv.

F'kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet "*Ludgard Camilleri et vs Joseph Borg noe et"* deciza fit-12 ta' Dicembru 1989, inghad fost affarijiet ohra illi l-Qorti tista tiffissa l-kumpens dovut *arbitrio boni viri* ghall-opera prestata mis-sensal, ossia servigi minnu resi ….. *"dana ma jigrix f'kull kaz ta' konkluzzjoni fallita, imma biss meta l-ghoti ta' dan il-kumpens ikun gustifikat mic-cirkostanzi."* X'inhuma dawn ic-cirkostanzi huwa wkoll spjegat mill-gurisprudenza.
Fil-kawza "*Gladys Hockey et vs Michael Marshall"* (Vol XLIII pt i pg 570) il-Qorti tghid *"huwa veru li skond il-gurisprudenza, fil-kazijiet kongruwi lill-medjatur, ghalkemm ma jkunx dovut dritt ta' medjazzjoni, jista jkun pero' dovut kumpens bhala mandatarju retritwibbli, ossija lokatur d'opera, ghas-servigi resi; imma dan ma jigrix f'kull kaz ta' konkluzzjoni fallita, imma biss meta l-ghoti ta' dan*

il-kumpens ikun gustifikat mic-cirkostanzi; per ezempju meta l-partijiet ikunu bla htija tas-sensal, irredicew il-ftehim."

Dan it-taghlim jaghmel sens il-ghaliex mhux sew illi persuna tigi mqabbda taghmilha ta' medjatur u wara li tkun ghamlet hafna xoghol, il-partijiet ikunu resqu lura mill-ftehim minghajr htija tieghu. F'dan il-kaz ma sarx hekk, imma proprju l-oppost. Il-ftehim sar minkejja n-nuqqas ta' medjazzjoni da parti ta' l-attrici.

Hu probabbli illi l-versjonijiet moghtija minn Scicluna u Camilleri huma veritjeri. Meta sar il-konvenju tal-plot numru 6, li ghalih kienet prezenti l-attrici, ma ssemmewx iz-zewg plots l-ohra u lanqas ma kien prezenti Tarcisio Scicluna, ghalhekk hu ferm probabbli illi f'dak l-istadju, l-partijiet jew kienu ddiskutew iz-zewg plots u kienu ghadhom ma waslux fi ftehim, jew inkella d-diskussjonijiet saru wara l-iffirmar tal-konvenju, fliema kaz zgur illi l-attrici ma ghamlet l-ebda xoghol ta' medjatur peress illi hi stess tammetti illi wara dak il-konvenju ma kellhiex aktar kuntatti mal-partijiet.

Ghalhekk il-Qorti jidhrilha illi ghal dak li jirrigwarda z-zewg l-plots 7 u 8 il-medjazzjoni li ghamlet l-attrici ma kienx konformi mat-taghlim tal-gurisprudenza ghall-ghoti ta' senserija u jew kumpens. Il-medjazzjoni taghha ma kienx bizzejjed biex iwassal il-partijiet ghal kunsens fuq l-oggett tal-vendita u l-kondizzjonijiet tal-bejgh u ghalhekk ma haqqa xejn. Ghal dak li jirrigwarda l-plot numru 6 kif diga nghad u kif ammettiet hi stess irceviet is-somma ta' hames mija u erbghin lira (Lm540.00) bhala senserija ghal medjazzjoni taghha. Dan l-ammont hu wiehed gustifikat u ghalhekk ma hemm l-ebda ilment minn naha ta' l-attrici. Dana hu bizzejjed u ma ghandhiex dritt titlob xejn aktar fuq iz-zewg plots l-ohra.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tichad it-talba ta' l-attrici bl-ispejjez kontra taghha.

Anthony Zammit
Dep Reg