MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR MALTA

GUDIKATUR DR. DEMICOLI AUDREY

Seduta tas-6 ta' Jannar, 2003

Talba Numru. 133/2002/1

Avviz Numru 133/02 AJD
Dhalia Central Limited

vs

Alfred u Joyce konjugi Cachia

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fl-24 ta' Jannar 2002 fejn gie mitlub li l-konvenuti jigu kkundannati jhallssu lis-socjeta' attrici s-somma ta'' elf, tlett mija u erbghin lira Maltin (Lm1,3340.00) rapprezentanti senserija bir-rata ta' wiehed fil-mija (1%) dovut fuq il-prezz tat-trasferiment tal-fond 'St. Joseeph', triq ta' Taht l-Irdum, Santa Maria Estate, Mellieha u dan peress li l-konvenuti kienu nqdew bil-medjazzjoni tas-socjeta' attrici in kwantu jirrigwarda l-imsemmi trasferiment.

Ra r-risposta tal-konvenuti fejn huma eccepew is-segwenti:
1. Illi preliminarjament it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi l-konvenuti m’humiex il-legittimi kontradditturi stante illi huma ma xtrawx il-fond in kwistjoni.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-senserija kellha, fi kwalunkwe kaz tithallas mill-vendituri skond ftehim iffirmat mis-socjeta’ attrici u l-vendituri u datat 24 ta’ Jannaar 2000 (Dok. A). Illi din it-tezi hija accettata mis-socjeta’ attrici peress li hija fethet kawza ghal senserija abbazi ta’ dan il-ftehim kontra l-vendituri quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Citazz. Nru 68/02JRM).
3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess il-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil=fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes peress illi l-bejgh tal-propjeta’ in kwistjoni ma sarx tramite l-intervent tas-socjeta’ attrici u dan kif ser jigi pruvat ahjar fil-mori tal-kawza.
4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema’ x-xhieda ta’ Philip Incorvaja, tal-konvenut, u ta’ Joseph Zarb. Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esibiti.

Sema’ t-trattazzjoni tal-avukat difensur tal-konvenuti.

Ra n-nota ta’ riferenzi prezentata mill-konvenuti.

Ra l-verbal tas-seduta tat-2 ta’ Ottubru 2002 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti;

1. Ghal habta ta’ Novembru tas-sena 2000 Philip Incorvaja, mpjegat bhala ‘property negotiator’ mas-socjeta’ attrci kien ha lill-konvenuti jaraw xi djar f’Santa Maria Estate, il-Mellieha stante li huma kienu nteressati jixtru fond f’din il-lokalita’, fosthom il-fond imsemmi fl-Avviz tat-Talba u cioe’ ‘St. Joseph’, Triq Taht l-Irdum, Mellieha,

liema fond kien propjeta’ ta’ certu Joseph Zarb ta’ Zarb Stores Limited. Dan tal-ahhar kien iffirma ‘open agency agreement’ mas-socjeta’ attrici f’Jannar tas-sena 2000.

2. Philip Incorvaja akkompanja lill-konvenut darbtejn jara l-fond in kwistjoni u skond Incorvaja l-konvenut deher interessat fil-propjeta’ izda meta Incorvaja kellmu xi ftit tal-jiem wara dan qallu li kien ser jixtrri propjeta’ ohra u li l-propjeta’ in kwistjoni ma kienetx tinteressah peress li l-garaxx kien zghir wisq.

3. F’Dicembru 2000 il-propjetarju tal-fond, cioe’ Joseph Zarb, ittermina l-ftehim li kellu mas-socjeta’ attrici.

4. Fl-24 ta’ Awissu 2001 il-propjeta’ in kwistjoni giet trasferita minn Zarb Stores Limited lil Spring Valley Co. Limited ghall-prezz ta’ Lm134,000.00 (ara kuntratt relattiv a fol. 10 et seq. tal-process). Il-konvenuta Joyce Cachia dehret fuq dan l-Att fil-kwalita’ taggha ta’ direttur ta’ Spring Valley Limited kif ukoll bhala garanti flimkien ma’ zewgha,, l-konvenut Alfred Cachia, ghall-ammont misluf mill-Bank of Valletta plc lis-socjeta’ Spring Valley Co. Limited sabiex jithallas parti mill-prezz tal-bejgh. Spring Valley Co. Limited kienet rapprezentata wkoll minn direttur iehor, Karl Cachia, li huwa iben il-konvenuti.

5. Xi ftit taz-zmien wara li sar dan il-kuntratt ta’ bejgh Philip Incorvaja skopra li l-konvenuti kienu qeghdin jghixu fid-dar in kwistjoni u meta rrinfaccja lilll-konvenuti dawn infurmawh li d-dar kienet inxtrat mill-imsemmija Spring Valley Co. Limited u li huma kienu qeghdin jikru din id-dar minghand il-kumpanija.

6. Alfred Cachia isostni li xi xhur wara li huwa ttiehed jara l-propjeta’ in kwistjoni ibnu Karl Cachia kien qallu li kien mar jara din il-propjeta’ wara li ra avviz fuq il-gazzetta u li s-socjeta’ Spring Valley Co. Limited kienet interessata tixtri l-propjeta’.

7. Illi Joseph Zarb xehed u kkonferma li s-socjeta’ attrici kienet intavolat kawza kontra Zarb Stores Limited in kwantu jirrigwarda l-kummissjoni taa’ hamsa fil-mija (5%)

dovuta lilha skond l-'open agency agreement' tal-24 ta' Jannar 2000.

Illi t-Tribbunal irid l-ewwel jiddeciedi dwar l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti u cioe' n-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejn il-konvenuti u s-socjeta' attrici stante li l-propjeta' in kwistjoni nxtrat minn Spring Valley Co. Limited u mhux minnhom.

Illi fil-fehma tat-Tribunal il-provi jindikaw inekwivokabilment li s-sitwazzjoni tat-trasferiment giet krejata esklussivament u unikament sabiex il-Venditur u l-Kumpraturi jevitaw li jhallsu lis-socjeta' attrici kwalsiasi senserija dovuta lilha fuq il-prezz tal-bejgh tal-propjeta'. Il-fatt li l-konvenut Alfred Cachia stqarr li huwa propjetarju ta' 90% tal-ishma tas-socjeta' Spring Valley Co. Limited huwa ferm indikattiv, kif huwa ndikattiv il-fatt li z-zewg diretturi ta' din is-socjeta' huma mart il-konvenut u ibnu. It-Tribunal jistqarr li huwa ma jemminx lill-konvenut meta dan qal li ibnu Karl Cachia fil-kwalita' tieghu ta' direttur tas-socjeta' Spring Valley Co. Limited kien ra l-avviz ghall-bejgh fuq il-gazzetta u mar jara d-dar qabel ma qal xejn f'dan ir-rigward lill-missieru li nzerta propjetarju ta' 90% tal-ishma tas-socjeta'. Dawn il-fatti kollha jindikaw li l-ntenzjoni tal-konvenuti kienet li jidefrawdaw lis-socjeta' attrici mis-servigi jew senserija dovuti lilha ghas-servizzji rezi. Ghalhekk abbazi tal-pricipju 'fraus omnia corrumpit' it-Tribunal qed jichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti stante li jirritjeni li effettivament is-socjeta' attrici rrendiet servigi lill-konvenuti li waslu ghax-xiri tad-dar in kwistjoni da parti tas-socjeta' Spring Valley Co. Limited liema socjeta' kienet qed isservi biss bhala paraventu ghall-fatt li l-fond kien realment qed jinxtara mill-konvenuti.

Illi una volta deciza din il-kwistjoni, jrid issa jigi deciz jekk is-socjeta' attrici hijiex intitolata tircievi l-ammont kollu pretiz minnha bhala senserija u cioe' wiehed fil-mija (1%) tal-prezz. F'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel riferenza ghal sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-26 ta' Marzu 1998 fil-kawza fl-ismijiet **'Joseph Deguara vs Andrew Calascione et' (Citaz. Nru. 521/95GCD)** fejn il-Qorti qalet *"sensal mhux biss ilaqqa' lix-xerrej mal-bejjiegh*

izda wkoll jghinhom biex jaslu ghal ftehim". L-istess haga qalet din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **'Marianna Scerri et vs Giovanni Maria Zahra et' (Vol. XLII.ii.p1135**) fejn inghad li *"sensar m'ghandux dritt ghas-senserija, u lanqas ghal kumpens, jekk huwa ma jippruvax li huwa kien hu li wassal lill-partijiet ghal ftehim definittiv fuq il-kundizzjonijieet kollha sostanzjali u accidentali tal-operazzjoni".*

Illi fil-kaz odjern irrizultaa ampjament li s-socjeta' attricci kull ma ghamlet kien li ntroduciet lill-konvenuti mal-propjetarju fis-sens li hadithom jaraw il-fond. Huwa minnu li probabilment il-partijiet involuti fil-bejgh riedu jeskludu lil Philip Incorvaja min-negozjati ta' bejniethom izda mix-xhieda tal-istess Incorvaja jirrizulta li fiz-zewg okkazzjonijiet li huwa akkompanja lill-konvenuti jaraw il-propjeta' ma sarux diskussjoonijiet jew negozjati dwar il-prezzz jew dwar affarijiet ohra relatati mal-bejgh u ghalhekk ma jistghax jinghad li f'dawn iz-zewg okkazzjonijiet dan Incorvaja ghen lil bejjiegh u lix-xerrej sabiex jaslu ghal ftehim. Fil-fehma tat-Tribunal kull m'ghamel Incorvaja kien li laqqa' flimkien lil partijiet u li ghalhekk is-socjeta' attrici jisthoqqilha biss sevigi ghal dak li ghamlet u mhux senserija shiha.

Illi wara li qies is-servigi effettivament rezi mis-socjeta' attrici, kif ukoll il-valur tal-propjeta' mibjugha, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-kumpens li jixraq lis-socjeta' attrici huwa fl-ammont ta' erba' mitt lira Maltin (Lm400.00).

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jiddikjara li s-socjeta' attrici jisthoqqilha kumpens fl-ammont ta' erba' mitt lira Maltin (Lm400.00),jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta' attrici dan l-ammont ta' erba' mitt lira Maltin (Lm400.00).

L-ispejjes ta' din l-istanza jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Dr. Audrey J. Demicoli
Gudikatur