MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-13 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 925/1999/1

**John Busuttil**
***versus***
**Johannes Huy u *Cactus Flower Company Limited*; u b'dikriet tat-2 ta' Novembru 1999 [iet imsej]a fil-kaw\a Jeanette Huy**

F'din il-kaw\a l-attur qieg]ed jitlob il-]las ta' senserija.
I`-`itazzjoni tg]id illi b'kuntratt tad-9 ta' Novembru 1998 fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil is-so`jetà konvenuta *Cactus Flower Company Limited* kienet xtrat proprjetà immobbli ming]and Anthony u Karen mi\\ew[in Diacono. L-attur kien is-sensal li bis-sa]]a tieg]u sar u se]] il-ftehim.
Il-bejjieg]a g]arfu l-obbligazzjoni tag]hom lejn l-attur u ]allsu s-sehem tag]hom g]all-medjazzjoni ta' l-attur; il-konvenuti, i\da, g]alkemm imsej]a kemm-il darba, ukoll b'ittra uffi`jali tal-25 ta' Jannar 1999, u notifikata fis-26 ta' Frar 1999, biex i]allsu s-senserija, baqg]u ma ]allsux. L-attur g]alhekk feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenuti g]andhom jag]tu lill-attur, jew min minnhom g]andu jag]ti lill-attur, daqskemm tg]id il-qorti b]ala senserija; u
2. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom g]andu jag]ti, i]allsu jew i]allas lill-attur is-senserija hekk likwidata, flimkien ma' l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali tal-25 ta' Jannar 1999, u l-img]ax mid-9 ta' Novembru 1998, meta kien pubblikat il-kuntratt.

Il-konvenut Johannes Huy ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. i`-`itazzjoni ma tiswiex g]ax bejnu u bejn martu hemm fis-se]] il-komunjoni ta' l-akkwisti u g]alhekk kellha tkun im]arrka martu wkoll; wara illi Jeanette Huy, mart il-konvenut, issej]et fil-kaw\a b'dikriet tat-2 ta' Novembru 1999[1], ma g]adux me]tie[ li nqisu aktar din l-e``ezzjoni;
2. safejn mag]mula kontra tieg]u it-talbiet ma jistg]ux jintlaqg]u g]ax ma kienx hu x-xerrej u g]alhekk ma hemm ebda relazzjoni bejnu u l-attur; u
3. it-talbiet safejn mag]mula kontra tieg]u huma vessatorji g]ax, ladarba hu qatt ma xtara xi fond bil-medjazzjoni ta' l-attur, qatt ma kellu jkun parti f'din il-kaw\a.

Is-so`jetà konvenuta *Cactus Flower Company Limited* ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. i`-`itazzjoni ma tiswiex g]ax bejn il-konvenut Johannes Huy u martu hemm fis-se]] il-komunjoni ta' l-akkwisti u g]alhekk kellha tkun im]arrka mart il-konvenut Huy wkoll; [à rajna illi Jeanette Huy, mart il-konvenut, issej]et fil-kaw\a b'dikriet tat-2 ta' Novembru 1999, u g]alhekk ma g]adux me]tie[ li nqisu aktar din l-e``ezzjoni; u
2. it-talbiet safejn mag]mula kontra s-so`jetà e``ipjenti ma jistg]ux jintlaqg]u, g]ax, g]alkemm is-so`jetà kienet ix-xerrejja, hi qatt ma kellha kuntatt ma' l-attur u g]alhekk ma g]andha ebda relazzjoni mieg]u.

Rajna illi ssej]et fil-kaw\a Jeanette Huy, u din g]amlet tag]ha wkoll l-e``ezzjonijiet ta' \ew[a l-konvenut Johannes Huy[2].

Il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a [raw hekk:

---

1 *Fol.* 30.

2 Ara l-verbal tas-seduta tat-2 ta' Mejju 2000, *fol.* 32.

L-attur huwa sensal u Anthony u Catherine Diacono, li kellhom proprjetà li xtaqu jbieg]u, qieg]du dik il-proprjetà fuq il-kotba ta' l-attur. L-attur kien jaf illi l-konvenut Huy kien qieg]ed ifittex post x'jixtri u g]alhekk urih il-proprjetà ta' Diacono. Saret offerta ta' mija u g]axart elef lira (Lm110,000) i\da Diacono ma a``ettawx l-offerta ta' Huy g]ax riedu mija u ]amsa u sittin elf lira (Lm165,000) u l-bi``a waqfet hemm.

Xi \mien wara l-attur sar jaf illi, ming]ajr l-intervent tieg]u, Diacono kienu ntrabtu b'konvenju biex ibieg]u l-proprjetà lil Huy bil-prezz ta' mija u ]amsa u erbg]in elf lira (Lm145,000). G]alhekk l-attur avvi`ina lil Diacono u, billi l-ftehim dwar il-prezz ma kienx sar quddiemu, l-attur ftiehem ma' Diacono illi flok senserija ta' ]amsa fil-mija (5%) jie]u biss wie]ed fil-mija (1%) ming]and il-bejjig] u wie]ed fil-mija (1%) ming]and ix-xerrej. Huy ma kienx parti f'dan il-ftehim u l-attur lanqas biss avvi`inah "biex ma jisfrattax in-negozju"[3] i\da baqa' ma' Diacono illi l-patt dwar senserija jkun stipulat fil-kuntratt ta' bejg]-u-xiri. Ftiehmu wkoll illi Diacono kellhom ig]arrfu lill-attur meta jkun pubblikat il-kuntratt[4].

{ara illi l-kuntratt kien pubblikat fid-9 ta' Novembru 1998 i\da min xtara ma kienx il-konvenut Huy i\da s-so`jetà *Cactus Flower Company Limited* li dehret g]aliha l-P.L. Jeanne Borg; il-konvenuti Huy ma dehrux b]ala xerrejja i\da, billi kien sar self minn *Bank of Valletta p.l.c.* lis-so`jetà xerrejja, Huy dehru b]ala garanti biex jag]mlu tajjeb g]ad-dejn tas-so`jetà. Fil-kuntratt ma hemm ebda stipulazzjoni dwar senserija.

Il-prezz tal-bejg] imsemmi fil-kuntratt huwa ta' mija u tnax-il elf lira (Lm112,000) i\da xehed Anthony Diacono, il-bejjig], u stqarr illi l-prezz tassew kien mija u erbg]in elf lira (Lm140,000)[5].

Ma n[ibitx prova illi hemm xi rabta bejn Huy u *Cactus Flower Company Limited*. L-azzjonisti tas-so`jetà huma l-P.L. Jeanne Borg, li g]andha erba' mija u disg]a u disg]in (499) sehem, u s-so`jetà *Unifin Fiduciary Services Limited*

---

3 Ara x-xhieda ta' l-attur fis-seduta tat-8 ta' Frar 2001, *fol*. 49.

4 Ara x-xhieda ta' l-attur fis-seduta tat-8 ta' Frar 2001, *fol*. 44.

5 Ara x-xhieda ta' Anthony Diacono fis-seduta tat-8 ta' Frar 2001, *fol*. 66.

li g]andha sehem wie]ed (1)[6]. L-azzjonisti ta' *Unifin Fiduciary Services Limited* huma Albert Muscat, li g]andu disa' mija u disg]a u disg]in (999) sehem[7], u Joseph Calleja, li g]andu sehem wie]ed (1)[8]. Kull ma hemm x'juri li Huy g]andhom xi interess fis-so`jetà xerrejja huwa l-fatt illi da]lu garanti g]aliha.

G]alkemm kienu tal-fehma illi ebda senserija ma kellha tit]allas lill-attur, g]ax il-bejg] lil Huy ma kienx se]], Diacono ]allsuh *ex gratia* elf mija u g]oxrin lira (Lm1,120), wie]ed fil-mija (1%) tal-prezz dikjarat ta' mija u tnax-il elf lira (Lm112,000)[9]. Il-konvenut, g]alkemm imsejja] biex i]allas sehmu, ma ]allas xejn u g]alhekk saret il-kaw\a.

Fil-fehma tal-qorti, ladarba Huy ma kinux ix-xerrejja, ebda senserija ma g]andha tit]allas minnhom. Is-senserija hija d-dritt tal-medjatur li jwassal lill-bejjig] u lix-xerrej g]al ftehim ta' bejg]-u-xiri; g]alkemm kien l-attur li laqqa' lil Huy mal-bejjieg]a, u sar konvenju bejn Huy u l-bejjieg]a, ma kienx l-attur li wassal lill-partijiet g]all-ftehim dwar il-prezz, u, barra minn hekk, g]alkemm sar konvenju, ix-xiri minn Huy baqa' ma sarx.

L-attur i\da qieg]ed ig]id illi kien is-sensal li wassal g]all-bejg] lis-so`jetà konvenuta *Cactus Flower Company Limited*. Fittex illi jag]mel prova ta' dan bil-kapitoli g]as-subizzjoni tal-konvenut li kienu meqjusa b]ala mistqarra fis-seduta tal-5 ta' Novembru 2002[10]. Il-kapitoli jg]idu *inter alia* illi:

L-attur kien is-sensal li permezz tieg]u [ie miftiehem u finalizzat il-ftehim li wassal g]at-trasferiment deskritt fl-att ta`-`itazzjoni.[11]

G]alkemm huwa minnu illi l-kapitoli huma mezz ta' prova, madankollu huma biss wie]ed mill-mezzi li g]andha tqis il-qorti, u l-qorti ma g]andhiex toqg]od fuq il-kapitoli, ukoll meta meqjusa b]ala mistqarra, meta hemm xhieda o]ra li turi li dak li jing]ad fil-kapitoli ma hux minnu.

---

6 *Fol.* 98.

7 *Fol.* 118.

8 *Fol.* 119.

9 Ara l-ittra tas-27 ta' Jannar 1999 mibg]uta mill-avukat ta' Diacono lill-avukat ta' l-attur, *foll.* 38 *et seq.*

10 *Fol.* 192.

11 *Fol.* 193.

Fil-ka\ tallum jidher `ar, minn stqarrija ta’ l-attur stess, li ma kienx hu li wassal g]all-ftehim bejn Diacono, il-bejjieg]a, u *Cactus Flower Company Limited*. Kull ma g]amel l-attur kien li laqqa’ lil Diacono ma’ Huy; ma kienx hu li wassal lill-bejjig] u lix-xerrej g]all-ftehim fuq il-prezz u, kif jidher `ar mix-xhieda kemm ta’ l-attur kif ukoll ta’ Diacono, l-attur ma kellu ebda sehem f’dak li wassal g]all-ftehim. Anzi, \amm lura milli jkellem lil Huy biex ma jisfrattax il-ftehim!

Huwa minnu illi l-attur kien ikun jist]oqqlu xi kumpens, ukoll jekk mhux senserija s]i]a, li kieku, g]alkemm ma wassalx lill-partijiet g]all-ftehim a]]ari, tahom servizz utli li g]en biex jintla]aq il-ftehim. Fil-ka\ tallum, ukoll jekk nassumu illi Huy g]andu xi interess fis-so`jetà xerrejja — g]alkemm ma seret ebda prova ta’ dan, imqar bil-kapitoli — u g]alhekk naslu biex b’xi mod ng]idu li s-servizz li ng]ata lilu meta tlaqqa’ ma’ Diacono ng]atalu kemm *proprio* kif ukoll *nomine*, fil-fehma tal-qorti dak is-servizz ma jist]oqqlux ]las aktar minn dak li [à ng]ata lill-attur mill-bejjieg]a.

Fil-fehma tal-qorti,g]alhekk, l-attur ma g]andux jie]u senserija g]ax ma kienx hu s-sensal li wassal g]all-ftehim bejn il-bejjieg]a u s-so`jetà konvenuta *Cactus Flower Company Limited*, ix-xerrejja, u ma jist]oqqlu ebda kumpens aktar minn dak li [à r`ieva ming]and il-bejjieg]a.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta’ l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta’ l-attur u tikkundannah i]allas l-ispejje\ [udizzjarji.

Billi wkoll mix-xhieda ]are[ illi l-prezz ta’ mija u tnax-il elf lira (Lm112,000) muri fuq il-kuntratt tad-9 ta’ Novembru 1998 fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil ma kienx il-prezz tassew im]allas, li kien ta’ mija u erbg]in elf lira (Lm140,000), u dan il-fatt jista’ jkollu konsegwenzi fiskali, ir-re[istratur g]andu jinnotifika lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b’kopja ta’ din is-sentenza hekk kif issir *res iudicata*.

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