MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 731/1999/1

Joseph Bugeja

vs

S G Letting Ltd

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:

Illi b'kuntratt datat 12 ta' Dicembru 1997, fl-atti tan-Nutar Dr Bartolomeo Micallef, is-socjeta' Whites Limited bieghet lis-socjeta 'Tug Malta Limited', il-fondi 16, 17 u 18 Timber Wharf, Marsa bil-prezz ta' mija u hamsa u tmenin elf lira Maltin (Lm185,000);

Illi l-bejjiegha u l-kompraturi gew imlaqqa’ u l-bejgh seta’ jsir bl-opra ta’ l-attur, li ntroduca lill-bejjiegh u s-socjeta’ l-konvenuta li ntroduciet lill-kompraturi;

Illi s-socjeta’ konvenuta intrabtet u obbligat ruhha li thallas lill-attur is-sehem ta’ wiehed fil-mija tal-prezz tal-bejgh bhala senserija, jew kumpens tas-servigi rezi minnu biex introduca l-bejjiegh lis-socjeta’ konvenuta u l-kompraturi;

Li ghalhekk l-attur huwa kreditur tas-socjeta’ konvenuta fis-somma ta’ elf, tmin mija u hamsin lira (Lm1850) hlas pattwit kif fuq spjegat;

Illi nterpellata, anke ufficjalment, biex thallas dan l-ammont is-socjeta’ konvenuta regghet lura mill-ftehim u offrietlu minflok biss erba’ mitt lira (Lm400);

Illi s-socjeta konvenuta ghandha thallas ukoll it-taxxa fiskali skond il-ligi;

Illi minkejja li s-socjeta’ konvenuta giet interpellata diversi drabi biex thallas l-ammont imsemmi baqghet inadempjenti;

Ghalhekk l-attur talab li s-socjeta’ konvenuta tghid ghaliex ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti m’ghandhiex:-

tikkundannaha thallas lill-attur is-somma ta’ elf, tmin mija u hamsin lira (Lm1850), oltre t-taxxa fiskali, hlas miftiehem, bhala senserija jew kumpens tas-servigi resi minnu fil-bejgh ta imhazen bin-numri 16, 17 u 18 f’Timber Wharf il-Marsa, kif fuq spjegat;

Bl-ispejjez komprizi tal-ittri interpellatorji tas-27 ta’ April 1998 u tas-17 ta’ Lulju 1998, u ta’ l-ittra ufficjali tat-13 ta’ Ottubru 1998 u bl-imghaxijiet legali mid-data ta’ l-ittra ufficjali kontra s-socjeta konvenuta li giet ngunta ghas-subbizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta fejn gie eccepit :-

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-attur qatt ma kien involut fil-bejgh tal-propjeta' in kwistjoni;

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-partijiet ftiehmu fuq possibilta' ta' bejgh tal-fondi in kwistjoni wara li sar ftehim fuq il-kiri. Fil-fatt il-bejgh sar wara li giet iffirmata l-iskrittura ta' lokazzjoni, liema skrittura hija hawn annessa u immarkata bhala Dok A;

Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suepost l-attur thallas a saldu tal-pretensjonijiet tieghu mis-socjeta' konvenuta meta dan accetta l-ammont ta' mitt lira ghal xi sevizzi minnu rezi fir-rigward tal-kiri tal-fondi imsemmija aktar 'il fuq;

Illi fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost qatt ma sar ftehim ta' hlas ghal-servigi rezi fir-rigward tal-bejgh tal-fondi fuq indikati proprju il-ghaliex l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti qatt ma kienet originarjament dik ta' bejgh;

Illi fil-hames lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jigu evitati proceduri inutili fil-Qorti u kif ukoll telf ta' hin is-socjeta' konvenuta offriet dejjem minghajr pregudizzju s-somma ta' erba' mitt lira (Lm400) lill-attur li da parti tieghu baqa' jinsisti ghal ammont superjuri u ghalhekk l-offerta giet irtirata;

Illi fis-sitt lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-attur gie ampjament ikkumpensat ghas-semplici intervent li ghamel kif fuq deskritt;

Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess attur;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta konvenuta debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet lill-attur u x-xhieda prodotti mill-partijiet;

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensur tal-attur;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Jirrizulta li s-socjeta Tug Malta Limited kienet akkwistat il-fondi 16, 17 u 18 minnghand is-socjeta Whites Limited bil-prezz ta' Lm185000 permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Dicembru 1997, fl-atti tan-Nutar Dr Bartolomeo Micallef;

Fic-citazzjoni l-attur jippremetti li dan il-bejgh sehh minhabba l-operat tieghu. In effett l-attur jallega li kien hu li ntroduca l-vendituri filwaqt li s-socjeta' konvenuta ntroduciet lill-kompraturi. Minhabba f'hekk l-attur jallega li s-socjeta konvenuta obbligat ruhha li thallsu wiehed fil-mija (1%) tal-imsemmi prezz u dan jew bhala senserija jew bhala kumpens ghas-servigi rezi minnu, in partikolari peress li kien hu li introducja l-vendituri lis-socjeta konvenuta u eventwalment lis-socjeta li akkwistat il-proprjeta. Peress li s-socjeta konvenuta rrifjutat li thallas skond il-ftehim allegat mill-attur ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Da parti taghha s-socjeta konvenuta qed teccepixxi li l-attur qatt ma kien involut fil-bejgh in kwestjoni. Teccepixxi ukoll li l-partijiet ghall-istess bejgh kienu ghall-ewwel ftiehmu dwar kiri tal-imsemmija fondi u biss

sussegwentement kienu ftehemu dwar il-bejgh. Is-socjeta konvenuta tirrileva li l-attur thallas a saldu tal-pretensjonijiet tieghu meta accetta l-ammont ta’ mitt lira (Lm100) ghal xi sevizzi minnu rezi ghar-rigward tal-kiri tal-fondi u illi qatt ma sar ftehim dwar hlasijiet lill-attur konnessi mal-bejgh tal-proprjeta in kwesjoni;

La l-vendituri u lanqas l-akkwerenti, tal-imsemmija fondi, ma huma parti f’din il-kawza. L-attur jippretendi li ghandu jiehu ammont minnghand il-konvenuti stante li kien hu li intoduca lill-vendituri mal-istess konvenuti. Il-konvenuti huma l-“estate agents” involuti fil-bejgh. Ghalhekk l-operat tal-attur kien limitat ghal fatt li huwa introducja l-eventwali vendituri mal-“estate agents.” Sussegwentement l-attur ma kellu l-ebda parti f’dan il-bejgh u n-negozjati kienu kollha kondotti mis-socjeta konvenuta. Dawn in-negozjati wasslu li ghall-ewwel saret kirja u wara sar il-bejgh. Jirrizulta ukoll li l-attur kien accetta s-somma ta’ mitt liri maltin (Lm100) ghall-imsemmi rwol tieghu meta gie konkjuz il-ftehim dwar il-kiri tal-fond;

L-attur mhux zgur dwar in-natura tal-pretensjonijiet tieghu. In effett huwa jippremetti li sar ftehim verbali ma’ rappresentant tas-socjeta konvenuta fis-sens li jekk isir il-bejgh, l-istess socjeta konvenuta kellha thallsu wiehed fil-mija (1%) tal-prezz. L-attur mhux zgur jekk l-imsemmi ammont kellux jithallas bhala senserija jew bhala kumpens tas-servigi rezi minnu meta introduca l-bejjiegh lis-socjeta’ konvenuta. Hawnhekk la si tratta ta’ senserija u l-anqas ta servigi resi. Fl-ewwel lok l-attur ghamel it-talba tieghu kontra l-agenti u mhux kontra l-partijiet tal-bejgh. L-attur qatt ma introducja il-vendituri max-xerrejja u qatt ma rrenda servigi lill-istess partijiet sabiex dawn wasslu ghal-ftehim. Il-basi tal-pretensjoni tal-attur x’aktarx li hi sui generis. Il-pretensjonijiet tieghu gew dedotti biss kontra l-agenti u difatti l-attur jallega li kien hemm ftehim verbali bejn hu u l-istess agenti dwar ammonti li kellhom jithallsu lilu mill-istess agenti fil-kaz ta’ bejgh;

Hu ovvju li f'dawn ic-cirkostanzi hu l-attur li ghandu jipprova sufficjentement l-esistenza ta' tali ftehim verbali. L-attur pero' naqas li jghamel dan;

In effett l-attur jallega li huwa kien ftihem ma Angela Cardillo, rappresentant tas-socjeta konvenuta, li jekk il-post jinkera l-agenti kellhom ihallsuh l-ekwivalenti ghal xahar kera u jekk il-postijiet jinbieghu kellu jithallas wiehed fil-mija (1%) tal-prezz. Dwar il-Lm100 li l-attur accetta meta saret il-kirja huwa jghid li ma qabilx ma' dan l-ammont pero' accettah peress li kien ghad hemm l-possibilita' tal-bejgh. Dan mhux kredibbli stante li kien hemm biss possibilita' li l-bejgh isehh u ghalhekk il-bejgh eventwalment seta ma sarx. L-attur lanqas insista li jsir xi ftehim bil-miktub in vista tal-fatt li l-bejgh seta sar snin wara li saret il-kirja;

L-imsemmija Angela Cardillo ma kkonfermatx li kien xi ftehim mal-attur. L-istess xhud qalet li l-attur inghata somma mal-kirja u kien offert somma ohra mal-bejgh biss bhala sinjal ta' ringrazzjament talli l-attur kien ghadda l-informazzjoni lis-socjeta konvenuta. Din ix-xhud lanqas ma semmiet xi laqgha fejn kien hemm presenti missier l-attur;

In vista ta' dan kollu l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta ghandhom jigu akkolti filwaqt li t-talbiet kollha attrici ghandhom jigu rigettati;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta u billi fit-tieni lok u konsegwentement tichad it-talbiet kollha attrici;

Spejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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