MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tat-23 ta' April, 2007

Talba Numru. 886/2004

Antoinette Zammit
Vs
TMM Company Limited

It-Tribunal,

Ra l-avviz ta' l-attrici li bih talbet lit-Tribunal jiddikjara lis-socjeta' konvenuta debitrici veru l-attrici f'ammont rappresentanti senserija rigwardanti il-bejgh li sar tal-fond Fleming Pharmacy, Triq Zabbar, Paola mis-socjeta' TMM Company Limited lil Franco Paul u Denise konjugi Preca liema bejgh sar fit-12 ta' Dicembru, 2003;

Minkejja li s-socjeta' giet interpellata sabiex thallas din is-senserija baqqghet inadempjenti;

Ghal finijiet ta' kompetenza gie ddikajarat li s-senserija ma teccedix l-LM1500;

Ra r-risposta tas-socjeta' konvenuta fejn eccepiet illi t-talba ta' l-attrici hija nfondata stante li fl-akkwist tal-fond Fleming Pharmacy, Triq Zabbar, Paola, l-attrici ma kienitx sensar. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Ra x-xhieda ta' Antoinette Zammit li tghid li hi kienet taf lil Franco Preca minn meta kien ghadu student u dan minhabba li kienu jahdmu flimkien l-Isptar San Luqa. Kien iggradwa bhala spizjar u kien zamm kuntatt maghha peress li r-ragel taghha huwa perit;

Meta kien jahdem bhala medical representative kien juriha l-interess li jixtieq jixtri spizerija. L-attrici tghid li kienet tahdem bhala *locum*, li tahdem bhala spizjar supplimentari meta l-ispizjar ikun marid jew bil-leave. Gieli kienet tahdem il-Fleming Pharmacy, f'Rahal Gdid, li kienet titmexxa mis-socjeta' TMM Company Limited, li ghandha bhala diretturi lil Joseph Ferriggi u lil martu Gemma. Pero' tghid li n-negozju kien qed jigi gestit minn bin id-diretturi Joseph Ferriggi u l-mara tieghu Judith;

Fis-sena 2003, tispjega li l-Judith Ferriggi kienet infurmata li xtaqu jbieghu l-ispizerija u staqsietha jekk kienitx taf xi persuna li setghet kienet interessata li takkwista din l-ispizerija;

Kien hawnhekk li tkellmet ma' Preca li kien qallha li kien interessat ghaliex kien jaf liema spizerija kienu qed jitkellmu fuqa. Kienet tatu n-numru tas-sinjuri Ferriggi. Aktar tard kienet regghet tkellmet ma' Preca li kien qalilha li xorta kien interessat minkejja li kienu qed jitolbu l-ammont ta' Lm120.000 (mija u ghoxrin elf lira Maltin). Kien imbaghad icemplilha kuljum sabiex ikun jaf izjed fuq l-ispizerija ghaliex hi kienet tafha sew peress li kienet tahdem hemm regolarment;

Preca kien qabbad lir-ragel taghha sabiex jaghmel stima tal-proprjeta' u wara li kien stabilixxa li kien *a fair value* iddecieda li jixtrieh. Kien hawn li l-attrici kienet talbitu s-senserija u dejjem kien ikun hemm diskors f'dan is-sens meta kienu jitkellmu fuq it-telephone;

Tghid li eventwalment kellha suspett li Preca ma kienx ser ighaddilha s-senserija u kienet tkellmet ma' Judith Ferriggi sabiex tikkonferma maghha li kellha tiehu hsieb li tiehu s-senserija da parti tas-socjeta' konvenuta u din ta' l-ahhar ikkonfermatilha;

L-attrici tispjega ukoll li minkejja li kien hemm ftehim li l-prezz ta' bejgh kellu jkun ta' mija u ghoxrin elf lira Maltin (Lm120.000), fil-fatt fuq il-kuntratt deher l-ammont ta' hamsa u erbghin elf lira Maltin (Lm45.000);

Tikkonferma li xahar wara kienet irceviet telefonata minghand Joseph Ferriggi senior, li kien infurmaha li kien qed jibghatilha cekk fl-ammont ta' tlett mitt lira (Lm300). Judith Ferriggi kienet cemplitilha biex tiskuza ruhha maghha. Madanakollu, tghid li hi m'accettatx dan ic-cekk ghaliex l-ammont li kienet qed tippretendi kien ta' elf u mitejn lira Maltin (Lm1,200) minn Preca u mis-socjeta' konvenuta rispettivament u cioe' 1% fuq il-valur ta' mija u ghoxrin elf lira Maltin (Lm120,000);

Ra x-xhieda ta' Gaetano sive Tano Zammit, li huwa ir-ragel ta' l-attrici li jikkonferma li martu kienet dahlet f'xi negozjati ghall-bejgh ta' l-ispizeria Fleming Pharmacy, Paola u b'hekk kienet ikkuntatjat lil Franco Preca, li hu kien jaf ukoll ghaliex hu bhala perit gieli ghamillu xi xoghol;

Preca kien qabbdu jaghmel stima tal-proprjeta' u ta' l-avvjament, flimkien mal-istock u kien ikkonfermalu li l-valur ta' mija u ghoxrin elf lira (Lm120,000) li kienu qed jitolbu is-sidien ta'l-ispizerija kienet wahda gusta;

Ighid ukoll li Preca iddecieda jixtri u kien wieghdha s-senserija, kif ukoll is-socjeta' konvenuta. Pero' izid ighid li jaf li t-tnejn ma kienux zammu kellmthom ma' martu u dan peress li Preca ma tah xejn u s-socjeta' konvenuta kienet bghatitilha cekk fl-ammont ta' tlett mitt lira (Lm300), li kienet bghatet lura u dan peress li kienet qed tippretendi elf u mitejn lira rispettivament miz-zewg partijiet;

Ra x-xhieda ta' Joseph Ferriggi li jikkonferma li huwa direttur tas-socjeta' TMM Company Limited, li hija proprjeta tal-ispizerija Fleming Pharmacy. Jikkonferma li hu qatt ma kien jinzel lejn l-ispzerija. Kien jiehu hsieb l-ispizjar li kien jahdem part-time. Il-familjari tieghu u Judith Ferriggi, mart ibnu Joseph Ferriggi kienu jinzlu jaghtu daqqa t'id xi kultant;

Ighid li Judith Feriggi kienet taf dwar il-bejgh ghaliex kien qalilha hu stess, izda ma kienitx involuta fil-bejgh. Ighid li lanqas lil Preca u lanqas lil Zammit ma kien jaf;

Ighid li jhalli n-negozju f'idejn l-accountant. Jikkonferma li kien baghat mitejn u hamsin lira (Lm250) lill-attrici u dan fuq suggeriment ta' Judith li kienet qaltlu biex jibghatulha rigal, izda ma kienx jaf ghalfejn;

Ra x-xhieda ta' Judith Ferriggi, li hija l-mara ta' bin Joseph Ferriggi. Tikkonferma li hi kienet tinzel kuljum sabiex tiftah l-ispizerija Fleming Pharmacy f'Zabbar Rd, Paola u kienet tpoggi hemm l-ispizjara.

Tghid ukoll li Antoinette hija *locum.* Tispjega li hija kienet qalet lill-attrici li r-ragel ried ibiegh l-ispizerija, pero', ma kienitx tindahal fin-negozju, kien jiehu hsieb l-accountant. Hi tghid li qatt ma ltaqghet ma' Preca, izda kienet l-attrici li kienet qaltilha li kienet qaltlu bil-bejgh u kienet baghtitu hi. Kien minhabba f'hekk li kienet qalet lill-kunjatu sabiex jibghatilha cekk bhala rigal u kienet infurmatha b'dan. Fl-istess waqt, tghid li l-attrici qatt ma baghtet nies biex jixtru;

Ra x-xhieda ta' Franco Preca. Ighid li kien ilu jaf lill-attrici ghal ghoxrin sena peress li t-tnejn kienu spizjara u kienu jahdmu mal-Gvern. Jikkonferma li l-attrici kienet tahdem bhala locum u hu kien jahdem bhala medical representative . Kien qalilha li kien interessat jespandi u ghalkemm ma kienux jiltaqghu ta' spiss, kienet qaltlu li kien hemm il-Fleming Pharmacy ghall-bejgh. Kienet qaltlu li seta' jcempel lis-sid;

Preca jghid li l-attrici kienet semmiet biss l-prezz tal-bejgh kien ta' hamsa u erbghin elf lira Maltin (Lm45,000), izda

meta saru l-verifiki rrizulta li kien hemm shareholders loan fl-ammont ta’ hamsa u hamsin elf lira Maltin (Lm55,000) u sitt elef lira (Lm6000). JIkkonferma li kien qabbad lir-ragel ta’ l-attrici li huwa perit biex jaghmel stima tal-post.

Bdew in-negozjati mas-sid ta’ l-ispizerija u ghalkemm iltaqa’ mal-attrici xi darbtejn tul dan iz-zmien, qatt ma semmiet xi senserija.

Il-post inxtara ghall-valur ta’ hamsa u erbghin elf lira Maltin (Lm45,000) u hamsa u hamsin elf lira Maltin (Lm55,000) bhala loans;

Jikkonferma li fl-ebda hin l-attrici ma kienet involuta fin-negozjati. Kienet cemplitlu ftit qabel ma’ sar il-konvenju u kienet qaltlu li kienu qabzuha. Lanqas ma dahluha fil-kuntratt ghaliex ma kienx hemm bzonn,

Ra x-xhieda ta’ David Pace, li kien l-accountant u l-awditur tas-socjeta’ konvenuta. Ighid li s-socjeta’ konvenuta kienet proprjetarja ta’ Fleming Pharmacy, Paola;

Ighid li s-sur Ferriggi kien talbu biex jaghmel *audited accounts, evaluations u loss u liabilities* tas-socjeta’ konvenuta;

Jikkonferma li l-bejgh kellu jsir fuq l-ispizerija, kif ukoll fuq l-operat. Il-bejgh sar ghall-prezz ta’ hamsa u erbghin elf lira Maltin (LM45,000) u dan kien ukoll jinkludi l-*fittings* u l-*fixtures* u kienu ukoll thallsu disat elef lira Maltin (Lm9000) fuq is-*saleable stock*, wara li tnehha l-istock antik;

Kien hemm ukoll il-bejgh tas-*shareholding* tal-kumpanija li daru fuq is-sinjuri Preca. Fuq is-*shareholders loan* kienu thallsu hamsa u hamsin elf lira Maltin (Lm55,000).

Bhala senserija, jghid li qatt ma kien sema’ li kien hemm xi ftehim fuq xi senserija; sar jaf biss minn din il-kawza. Ighid li hu kien presenti ghall-bejgh u ghall-kuntratt tal-*loans* u qatt ma kien hemm sensar presenti;

Ix-xhud ighid li qatt ma sema’ li ikun hemm senserija fuq *shareholdings,* fuq immobbli iva, pero’ f’dan il-kaz qatt ma kien sema’ b’xi senserija;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidra;

Il-gurisprudenza nostrana f’diversi okkazzjonijiet tistabbilixxi x’inhu rikjest sabiex parti tkun intitolata ghall-senserija;

“Il-gurisprudenza rilevanti fl-istat attwali tal-gurisprudenza Maltija jirreduci ruhu ghal dan, illi fil-kamp civili, jekk is-sensal ikun ikkoncilja l-partijiet dwar is-sostanzjali u l-accidentali ta ’l-operazzjoni b’mod li n-negozju guridiku jigi konkluz allura jekk ix-xoghol tieghu ma jkunx koronat bl-ezekuzzjoni effettiva ghal xi raguni mhux tort tieghu, huwa ghandu dejjem dritt ghall-hlas, izda mhux ghas-sewnserija pjena, imma ghal kumpens in bazi tal-mandat jew lokazzjoni d’opera, fissabbli fid-diskrezzjoni tal-Qorti.

Gie ritenut illi biex imbaghad, fin-nuqqas tad-dritt ghal senserija, ikun hemm lok ghall-kumpens, introdott mill-gurisprudenza lokali, hemm bzonn li jkun hemm inkarigu espress jew tacitu, u xi xoghol li jkun ghamel il-medjatur.

Il-fatt li bniedem jaghti semplicement informazzjoni bla ma jaghmel xejn aktar ma jidhirx li hu intitolat ghal xi kumpens ghas-servigi.

Biex ikun hemm lok ghas-senserija hu rikjest li jkollok fis-sensal partecipazzjoni attiva fl-unjoni tal-kunsens. F’kaz li dan l-estrem ma jirrikorrix jista’ invece jinghata kumpens korroletat mat-tahbit tas-sensal. Tali kumpens jigi ffissat arbitrio boni viri.”

George Bonnici noe. vs Edwin Camenzuli (1061/03 – PA deciza 28/03/2003)

“Dan ma jfissirx illi biex sensar ma jitlifx id-drittijiet tieghu hemm bzonn illi jsir att notarili tat-trasferiment. Hemm kazi fejn dan ma jsirx, eppure s-sensar ma jitlifx id-dritt ghall-kumpens, ghalkemm talvolta mhux intier, f’kaz ta’ promessa vendita accettata, imma mbaghad mhux effettwata ghal fatt li mhix htija tas-sensar.

Hemm bzonn li s-sensar ikun irravicina l-partijiet ghal xi akkordju biex ikun intitolat ghal medjazzjoni proprjament hekk imsejha, jew ghal kumpens analogu u b’titolu tas-senserija. L-inezekuzzjoni tal-kontrattazzjoni minhabba l-fatt ta’ wahda mill-partijiet, u mhux tas-sensar, ma tnehhilux id-dritt ghas-senserija, imma hemm bzonn dejjem, biex wiehed jista’ jithadded fuq is-senserija, illi permezz tas-sensar kien hemm konkluzzjoni tan-negozju, cioe’ riavvicinament tal-kunserns tal-partijiet fuq l-elementi formanti n-negozju.” Arthur Ebejer noe. vs John Farrugia (PA 1108/93 deciza 12/12/01);

Fil-kaz in ezami, l-attrici gabet provi li kienet hi li nfurmat lil Preca li kien hemm l-ispizerija bl-isem “Fleming Pharmacy” ghall-bejgh u dan wara li kienet infurmatha Judith Feriggi, il-mara tat-tifel ta’ wiehed mid-Diretturi, li kien hemm interess li tinbiegh din l-ispizerija.

Il-kontribuzzjoni ta’ l-attrici ghan-negozjati kien li nfurmat lil Preca li kien familjari mal-hanut li imbaghad talab lir-ragel ta’l-attrici biex jaghmel stima tal-fond u l-istock, kif ukoll l-avvjament u Preca baqa’ in kuntatt ma’ l-attrici. Infurmaha li kien interessat jakkwista, pero’ in-negozjati sabiex jigi finallizzat l-att ta’ akkwist sar bejn Preca u s-sidien ta’l-Ispizerija;

Fil-fatt gie ppruvat li l-attrici kienet ghaddiet in-numru ta’ Ferriggi lil Preca u dan kien kellimhom direttament hu. Minkejja dan kien izomm lill-attrici infurmatha bl-izviluppi. L-attrici tghid li hawn kienet ftehmet ma’ Preca fuq xi senserija u kien meta kellha xi suspetti li kien ser jaqbziha

li hi kienet tkellmet ma' Judith Ferriggi sabiex tehodilha hsieb is-senserija ukoll.

Il-fatt hu li l-attrici ma haditx parti attiva ghal dak li jirrigwarda n-negozjati sabiex sar in-negozju u fil-fatt kienet biss ghaddiet l-informazzjoni ta' bejgh, pero' kuntatt dirett mas-sidien ta'l-Ispizerija ma jirrizulta minn imkien. Inoltre, anke is-sur Joseph Ferriggi, direttur tas-socjeta' konvenuta ighid li qatt ma kien iltaqa' ma'l-attrici;

Jammetti li kien hemm xi tip ta' involviment da parti ta' l-attrici, fis–sens li kienet hi li sabet parti interessata li effettivament spicca l-akkwirent ta' l-ispizerija, tant li fuq suggeriment ta' Judith Ferriggi kien bghatilha cekk fl-ammont ta' tlett mitt lira Maltin (Lm300), li kif tikkonferma l-attrici stess dan ma sarfitux ghaliex kienet qed tippretendi aktar;

Dan iwassal lit-Tribunal jikkunsidra punt iehor u cioe' dak relatat mal-prezz tal-bejgh ta'l-Ispizerija. L-attrici tinsisti li l-post inbiegh ghall-prezz totali ta' mija u ghoxrin elf lira Maltin (Lm120,000), minkejja li fuq il-kuntratt deher il-prezz ta' hamsa u erbghin lira Maltin (Lm45,000). Da parti tas-socjeta' konvenuta gie ppruvat li saru zewg kuntratti – l-ispizerija, bil-fittings, furnishings inbieghet lil Preca ghal valur ta' hamsa u erbghin lira Maltin (Lm45,000). Kien hemm xi sitt elef (Lm6000) ghal *saleable stock* u xi hamsa u hamsin lira Maltin (Lm55,000) li kienu *shareholders loan* li gie trasferit fuq Preca u martu. Dan ukoll gie kkonfermat mill-accountant u awditur tas-socjeta' konvenuta David Pace;

Ghaldaqstant, it-Tribunal josserva li l-verzjoni tas-socjeta' konvenuta ghal dak li jirrigwarda l-prezz ta' bejgh ta' l-Ispizerija hija aktar kredibbli minn dik ta'l-attrici. Dan il-punt ukoll iwassal lit-Tribunal biex jaghmel riflessjoni ohra u cioe' li jindika kemm l-attrici ma kienitx parti tan-negozjati la darba ma kienitx taf fic-cert kif kien maqsum il-prezz ta' negozju li fl-ahhar gie finalizzat u f'xiex kien effettivament jikkonsisti.

Is-senserija, jekk hija dovuta, dejjem tigi applikata fuq beni mmobbli u ghaldaqstant, huwa inimaginabbli li tigi applikata fuq trasferiment ta' *shareholders' loan* in mankanza ta' ftehim espress u car. Dan ukoll gie precisat mix-xhud David Pace, bhala accountant tas-socjeta' konvenuta;

Stabbilit dan kollu, fil-kaz in kwistjoni, jirrizulta illi l-attrici, informat lil Preca li l-ispizerija kienet ghall-bejgh, spizerija li kien familjari mieghu peress li kien jaghmel xoghol ta' medical representative qabel m'ghamel dan l-akkwist. Kien sussegwentment ix-xerrej, u cioe' Preca, li ghamel kuntatt dirett mas-sidien ta' l-Ispizerija. Huwa fatt li l-attrici kienet tahdem ta' *locum* ta' spiss fl-ispizerja in kwistjoni u ghalhekk it-Tribunal ihoss li se mai kellha okkazzjoni tinvolvi ruhha b'mod aktar attiv fin-negozjati la darba kellha certa kunfidenza man-nies involuti mal-ispizerija. Provi ta' dan ma ngabux;

L-irwol ta' l-attrici kien wiehed passiv ghal ahhar, tant li lanqas wasslet sal-grad li tottjeni l-*"in idem placitum consenus…"* Kollox sar minn Preca, tant li kien hu stess li kien jinfurmaha bl-izviluppi;

Ghaldaqstant, lok ghall-senserija zgur ma tezistix f'dan il-kaz ghaliex l-attrici ma rnexxielieх tissodisfa r-rekwiziti tal-ligi. Lanqas jidher li kien hemm xi accettazzjoni tacita da parti tas-socjeta' konvenuta u Preca li l-attrici tghamilha ta' sensar;

Jidher pero li f'certu stadju kien hemm rikonoxximent da parti tas-socjeta' konvenuta ta' xi ammont ta' kumpens lill-attrici ghal fatt li kienet introduciet l-ispizerija lill-Preca biex forsi jixtriha u cioe' limitatament ghal fatt li kienet sabet l-akkwirent u ta' dan tatha cekk ta' tlett mitt lira (Lm300) li sa' llum ghada ma ssarrafx. It-Tribunal ihoss li dan il-kumpens fih nnifssu huwa ekwu u gust ghall-ahhar meta jittiehed in konsiderazzjoni li l-prezz ta' bejgh tal-ispizerija kien ta' hamsa u erbghin elf lira Maltin (lm45,000);

It-Tribunal arbitrio boni viri jhoss li m'ghandux ivarja dak l-ammont ta' kumpens moghti lill-attrici u dan wara li ha in

konsiderazzjoni l-importanza tal-kuntratt, l-istadju li fih kienu waslu n-negozjati u l-fatt li l-kunratt sehh u l-irwol verament limitat tal-attrici fl-affari kollha;

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jichad t-talbiet attrici in kwantu intalbet senserija u minflok tilqa' it-talba in kwantu jista' jinghata kumpens li qed jigi fis-somma ta' tlett mitt lira Maltin (Lm300). L-ispejjes tal-kawza, stante li din is-somma diga kienet giet offerta lill-attrici u rifjutata minnha ghandhom jigu sopportati fl-intier mill-istess attrici.

< Sentenza Finali >

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