MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
RAPHAEL FENECH ADAMI

Seduta tas-6 ta' Lulju, 2007

Talba Numru. 425/2006

George Abela
(ID 934547 M)

Vs

B&B Property Development Co Ltd
(Registration no
C 1329)

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-8 ta` Mejju, 2006 fejn intalab sabiex is-socjeta` konvenuta tigi kkundannata sabiex thallas lill-attur is-somma ta` tmien mitt lira (Lm800) jew somma verjuri ghal senserija u servizzi rezi in konnessjoni mal-bejgh ta` porzjoni ta` art fil-Qrendi maghrufa bhala “Ta l-Erba` Mwiezeb” sive “Tal-Gana” b’kejl superficjali komplessiv ta` circa 278 metri kwadri kif ahjar deskritta fl-att relattiv datat 15 ta` Dicembru, 2005 fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali mill-15 ta` Dicembru, 2005 sad-data tal-hlas effettiv kontra s-socjeta` konvenuta minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta prezentata mis-socjeta` konvenuta datata 26 ta` Mejju, 2006 fejn giet kontestata t-talba attrici stante li ma kienx minnu li hu kien is-sensal jew li rrenda xi servigi in konnessjoni mal-bejgh in kwistjoni.
Salve eccezzjonijiet ulterjuri.

Ezamina l-provi prodotti u d-dokumenti esebiti.

Sema` t-trattazzjoni orali maghmula mill-abbli difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra.

Illi jigi rilevat qabel xejn li fl-evalwazzjoni tal-provi it-Tribunal ha konjizzjoni kemm tax-xhieda u provi ohra prodotti f'dina l-kawza u kif ukoll f'dawk migjuba fil-kawza fl-ismijiet George Abela vs Anthony Cascun et, Avviz numru 426/06 RFA u dana peress illi skond l-istess partijiet u bi qbil maghhom il-meritu kien identiku.

Illi fil-kaz in ezami ghandna sitwazzjoni fejn l-attur qed jitlob ghal senserija fuq bejgh ta` art li huwa stess jaqbel ma kien involut xejn fiha pero` qed jippretendi xorta wahda li jithallas ghal senserija jew servigi peress li xi zmien qabel kien huwa s-sensal involut fuq bejgh ta` art ohra fil-vicinanzi bejn l-istess partijiet. Huwa jsostni li kien hu kwindi li ntroduca ghall-ewwel darba l-partijiet ma` xulxin fuq id-disponibbilita` ta` art ghal bejgh f'inhawi partikolari.

Illi ghalhekk fl-aqwa ipotezi ghall-attur certament ma jinkorrux l-elementi rikjesti mill-ligi sabiex jintitolah ghal hlas ta` senserija fuq il-bejgh in kwistjoni peress illi *ex admissis* l-attur stess jammetti li ma kien involut xejn fin-negozjati bejn il-partijiet u kwindi allura zgur ma kienx strumentali sabiex dan in-negozju kien inghaqad.

Illi t-Tribunal jemmen ukoll li ma jreggix l-argument imressaq mill-attur li huwa kien gia` abbandunat dolozament. Fil-fatt irrizulta car mill-provi prodotti li meta kienet inbieghet l-ewwel bicca art, il-venditur kien ghamilha cara li ma kienx bi hsiebu jittrasferixxi l-art meritu ta` dina l-kawza qabel ma jsolvi l-problemi li kien hemm fuqha u cioe` l-okkupazzjoni ta` terz. Dan il-fattur jirrizulta mix-xhieda ta` kull persuna li xehdet u kif ukoll mid-dokumenti esebiti minn Norman Buckle fil-kawza, Avviz numru 426/06. Ghadda certu ammont ta` zmien sostanzjali qabel ma giet sorvolata din il-problema u l-art tpoggiet fis-suq ghal bejgh. Is-socjeta` venditrici ma kellha ebda obbligu versu l-attur li toqghod tinformah jew taggornah bis-sitwazzjoni.

L-attur ighid li huwa kien jiltaqa` max-xerrej Cascun kwazi darba fil-gimgha u qatt ma rega` ssemma d-diskors dwar l-ghalqa in kwistjoni. Sar jaf bil-bejgh il-ghaliex Cascun kien semmielu darba minnhom li ma setax jintriga bix-xiri ta` xi art ohra peress li kien ghadu kemm xtara art minghand is-socjeta` konvenuta u kien hawn li l-attur sar jaf l-ewwel darba bil-konkluzjoni tan-negozju ta` bejniethom aktar minn sena u nofs wara l-bejgh ta` l-ewwel porzjon.

Ix-xerrej Cascun jafferma li huwa kien jaf li l-art in kwistjoni kien fiha l-problemi ta` terz u dana miz-zmien li huwa kien xtara l-ewwel bicca art minghand l-istess socjeta` konvenuta. Kien fil-fatt tramite l-insistenza ta` certu Andrew Camilleri li rega` beda jithajjar juri interess fl-akkwist ta` din l-art. Kien l-istess Andrew Camilleri li laqqa` lil Buckle ghas-socjeta` konvenuta max-xerrej Cascun. Dan Camilleri rega` laqqaghhom ghand in-Nutar Mangion u ghalqu in-negozju bil-kondizzjoni li johrog it-terz. Meta wasal biex jiskadi l-konvenju u kien ghad hemm il-problema tat-terz l-istess konvenju rega` gie mgedded ghal darba, tnejn sakemm l-art kienet hielsa mill-okkupazzjoni tat-terz u dana halli tinghata libera u vakanti. F’dawn l-okkazzjonijiet kollha dejjem kien prezenti l-persuna li ssemmiet qabel u cioe` Andrew Camilleri. Fil-fatt l-istess Norman Buckle ghas-socjeta` konvenuta jikkonferma li kien hu stess li qabbad lil dan Andrew

Camilleri bhala s-sensal tieghu halli jsiblu l-bejgh ghall-art in kwistjoni. Kienet biss koincidenza li nzerta li dan laqqghu ma` l-istess Cascun li kien gia` xtara minghandu. L-attur qatt ma gie nvolut u kwindi gustament is-senserija relattiva thallset lil dan Camilleri ghax kien hu li rega` laqqa` l-partijiet flimkien, ippartecipa u ghen fin-negozjati u diskors ta` bejniethom u n-negozju tghaqqad u gie konkluz bl-intervent dirett u siwi tieghu u ta` hadd iehor.

Norman Buckle ghas-socjeta` konvenuta jikkonferma li fiz-zmien ta` l-ewwel bejgh huwa kien informa lill-attur li ma kienx interessat ibiegh l-art meritu ta` dina l-kawza peress li kien hemm il-problemi fuqha. Jichad li qatt saret dik il-laqgha msemmija mill-attur fejn il-Club tal-Hibs fejn skond l-attur kienu ftiehmu li l-art tigi nnegozjata favur Cascun meta tirrisolva l-problema tat-terz. Fil-fatt l-anqas fuq l-ewwel kuntratt li kien ghamel ma` Cascun ma kien irrikonoxxa lill-attur bhala s-sensal. Fil-fatt f'dik l-ewwel okkazzjoni is-socjeta` konvenuta kienet halset lil certu Gerald Vella bhala sensal filwaqt li x-xerrej Cascun kien hallas lill-attur. Wara li gie konkluz l-ewwel kuntratt Norman Buckle ghas-socjeta` konvenuta qatt ma rega` ra jew iltaqa` ma` l-attur.

Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet u ragunijiet hawn fuq moghtija, it-Tribunal qieghed jaqta` u jiddeciedi dan il-kaz billi jilqa` l-eccezzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta u kwindi jichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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