



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
VERONICA GALEA DEBONO**

Seduta tat-22 ta' Frar, 2008

Talba Numru. 2068/2004

Talba Nru: 2068/04VGD

John Cilia

Vs

Grand's Real Estate Limited

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu peress illi l-attur kien inkarigat bhala negozjant tal-proprjeta' bi hlas a bazi ta' kommissjoni miftiehma mas-socjeta' konvenuta; u peress illi fl-24 ta' Novembru 2003, l-attur biegh proprjeta' illi kienet tappartjeni lis-socjeta' konvenuta ghall-ammont ta' tnejn u hamsin elf lira Maltin (Lm52,000); u peress illi l-kommissjoni ammontanti ghal sebgha mija, tmienja u ghoxrin lira Maltin kif miftiehem kien dovut u s-socjeta' konvenuta interpellata sabiex tersaq ghall-hlas baqghet

inadempjenti; ghaldaqstant l-attur jitlob bil-qima lil dan l-Onorabbli Tribunal jikkundanna s-socjeta' konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' sebgha mija, tmienja u ghoxrin lira Maltin, rapprezentanti kommissjoni dovuta ghall-bejgh ta' proprjeta' mill-attur fl-inkarigu tieghu bhala negozjant tal-proprjeta' mas-socjeta' konvenuta fl-24 ta' Novembru 2002.

Ra r-risposta tas-socjeta' konvenuta fejn eccepjet illi (i) preliminarjament, it-talbiet attrici huma preskritti u dan ai termini ta' l-Artikolu 2148(e) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta; (ii) illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati bil-fatt u fid-dritt u dan stante illi fl-24 ta' Novembru 2002, is-socjeta' konvenuta ma bieghet l-ebda proprjeta' lill-terzi; (iii) illi minghajr pregudizzju u in ogni kaz, l-attur huwa debitur tas-socjeta' konvenuta f'somma akbar ta' elf tliet mija u tletin lira Maltin (LM1,330) u dank if ser jigi spjegat ahjar fil-kontro-talba. Bl-ispejjez kontra l-attur.

Ra l-kontro talba tas-socjeta' konvenuta li biha talbet illi l-attur rikonvenut jigi kundannat ihallas is-somma ta' elf, tliet mija u tletin lira Maltin (Lm1,330) rapprezentanti flus migbura mill-attur rikonvenut dovuti lis-socjeta' konvenuta rikonvenjenti in konsegwenza tal-bejgh tal-proprjeta' li ggib l-isem Palazzo Quirinale, Flat No. 8, Triq il-Port Ruman, Qawra, liema flus l-attur rikonvenut ghadu ma hallasx. Bl-ispejjez kontra l-attur rikonvenut u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta tal-attur ghall-kontro talba tas-socjeta' konvenuta, fejn ecepixxa illi (i) l-ewwelnett fir-rigward ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, l-Artikolu 2148 (e) mhuwix applikabbli fic-cirkostanzi bejn il-partijiet ghaliex ir-relazzjoni ta' bejniethom m'hijiex dik naxxenti bejn klient ossia venditur/xerrej u s-sensar izda hija relazzjoni kontrattwali mas-socjeta' attrici li titqies hi bhala sensal fit-tranzazzjoni u mhux l-esponent; (ii) u l-eccepjent m'ghandu jaghti l-ebda flus lis-socjeta' attrici ghall-bejgh pretix ghax minkejja li huwa ta' opportunita' lis-socjeta' attrici sabiex jekk tkun tista' twassal ghall-bejgh tal-proprjeta' imsemmija, in effetti din ma rnexxilhiex taghmel

Kopja Informali ta' Sentenza

hekk u kien l-eccipjent wahdu fil-kapacita' indipendenti tieghu li wassal il-kontraenti ghal dan il-bejgh. Ma kien hemm l-ebda ftehim mas-socjeta' attrici (Sic!) dwar qsim jew partnership ta' senserija f'kaz bhal dan.

Sema x-xhieda ta' l-attur John Cilia.

Sema x-xhieda ta' George Spiteri prodott mis-socjeta' konvenuta.

Sema x-xhieda ta' Ronnie Camilleri prodott mis-socjeta' konvenuta

Ra d-dokumenti kollha esebiti.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema t-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal ser jghaddi biex jittratta t-talba tal-attur, u l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mis-socjeta' attrici.

Illi fl-Avviz minnu pprezentat, l-attur jippremetti illi huwa kien impjegat mas-socjeta' konvenuta bhala negozjant tal-proprjeta', fuq bazi ta' 'commissions' miftiehma, u li fl-24 ta' Novembru 2002 huwa biegh proprjeta' li kienet tappartjeni lis-socjeta' konvenuta ghall-ammont ta' tnejn u hamsin elf lira Maltin (Lm52,000). Skond il-ftehim li kellu mas-socjeta' konvenuta, l-attur kellu jithallas l-ammont ta' Lm728, bhala 'commission' dovut lilu fuq dan il-bejgh, liema ammont ma thallasx u ghalhekk kellu jipprocedi kontra s-socjeta' konvenuta bil-kawza odjerna.

Meta xehed quddiem dan it-Tribunal kif diversament presjdet, l-attur spjega illi l-ftehim li huwa kellu mas-socjeta' konvenuta kien wiehed verbali, u li ma kien hemm xejn bil-miktub. Rigward il-'commissions', huwa qal li kien intitolat ghal tlett tipi ta' 'commissions' differenti. Fl-ewwel

kaz, jekk l-attur dahhal proprjeta' fir-rekords tas-socjeta' konvenuta u din kienet tinbiegh, huwa kien ikun intitolat ghal 'commission' ta' 40% tal-5% 'commission' li kienet tkun intitolata ghalih is-socjeta' konvenuta. Fit-tieni kaz, jekk il-proprjeta' kienet tkun diga fuq il-kotba tas-socjeta' konvenuta, u l-attur jbiegh tali proprjeta', kien ikun intitolat ghal 30% tal-5% 'commission' tas-socjeta' konvenuta. Fit-tielet kaz, jekk il-proprjeta' tkun tas-socjeta' konvenuta stess, jekk din tinbiegh mill-attur, huwa kien ikun intitolat ghal 40% tat-3.5% 'commission' tas-socjeta' konvenuta.

Fil-fatt fil-kaz odjern, l-attur jikkontendi illi huwa biegh proprjeta' li kienet tappartjeni lil-George Spiteri, direttur tas-socjeta' konvenuta stess, liema proprjeta' inbieghet bil-prezz ta' Lm52,000 lil certu Kevin Borg mill-Marsa, u li ghalhekk il-'commission' dovut lilu huwa ta' 40% tat-3.5% 'commission' li thallset is-socjeta' konvenuta, u li skond hu jammonta ghal Lm728.

Illi sussegwentement, l-attur esebixxa kopja tal-kuntratt ta' bejgh in kwistjoni, li huwa semma specifikament kemm fl-Avviz minnu pprezentat, kif ukoll fix-xhieda tieghu, u fejn jidher pero illi l-kuntratt huwa datat 6 ta' Dicembru 2002, u mhux 24 ta' Novembru 2002, kif qal l-attur. Di piu, mill-kuntratt jidher car illi l-prezz tal-bejgh mhuwix dak ta' Lm52,000 kif semma l-attur, izda Lm39,000.

Illi t-Tribunal jibda biex jiddeplora n-nuqqas ta' precizjoni u attenzjoni li l-attur ta fir-rigward tad-dettalji fuq imsemmija, meta proprju qed jibni l-kawza kollha tieghu fuq dan il-kuntratt. Wiehed jiskanta kif l-attur ma kienx kapaci almenu jivverifika d-dettalji (bhal data u prezz tal-bejgh) li kienu jinsabu fil-kuntratt, meta pprezenta l-Avviz, jew almenu meta beda jixhed.

Illi minn-naha taghha, s-socjeta' konvenuta fl-ewwel lok eccepjet il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2148(e) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi l-istess Artikolu jiddisponi hekk kif gej:- *'L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' tmintax-il xahar:- 'L-azzjonijiet tas-sensala, ghad-dritt tas-senserija'.*

Illi t-Tribunal jidhirlu li dan l-Artikolu ma japplikax ghall-kaz in kwistjoni ghaliex huwa car illi r-relazzjoni guridika tal-attur mas-socjeta' konvenuta hija dik ta' dipendent tas-socjeta' konvenuta, u kwindi huwa mhuwiex sensar fis-sens li titlob il-ligi. Ghalhekk, t-Tribunal qed jichad l-ewwel eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata mis-socjeta' konvenuta.

Illi in sostenn kemm tad-difiza taghha, kif ukoll tat-talbiet taghha, kif kontenuti fil-kontro talba, s-socjeta' konvenuta pproduciet bhala xhieda taghha lil George Spiteri, direttur tal-istess socjeta' konvenuta, u Ronald Camilleri.

Illi x-xhud George Spiteri jsostni illi l-ammont mitlub minghand l-attur mhuwiex dovut minghand is-socjeta' konvenuta izda se mai minn socjeta' ohra li jisimha Grands Developers Limited, li wara kollox kienet il-proprjetarja tal-proprjeta' li nbieghat, u li ta' liema huwa wkoll direttur.

Illi fid-dawl ta' dan kollu, u partikolarment fid-dawl tad-diskrepanzi serjissimi li hargu mix-xhieda tal-attur, fis-sens illi huwa qieghed jitlob haga a bazi ta' kuntratt meta l-istess kuntratt ma jaqbilx ma dak li qed jigi allegat mill-attur stess, iwassal sabiex it-tezi tal-attur ma tistax tigi accettata, u ghalhekk dan it-Tribunal ma jidhirlux li ghandu jilqa t-talba attrici.

Illi t-Tribunal ser jghaddi biex jikkunsidra t-talba tas-socjeta' konvenuta kif kontenuta fil-kontro-talba taghha. Hawnhekk, is-socjeta' konvenuta qed titlob minghand l-attur s-somma ta' Lm1,330, rapprezentanti flus migbura mill-attur in konsegwenza ta' bejgh ta' proprjeta' li ggib l-isem Palazzo Quirinali, Flat No.8, Triq il-Port Ruman, Qawra.

Illi meta xehed darba, darbtejn George Spiteri, huwa dejjem semma l-ammont ta' Lm1,900 bhala l-ammont dovut mill-attur, u mhux l-ammont ta' Lm1,330 kif mitlub fil-kontro-talba. Dan ghal darb'ohra juri l-atteggjament traskurat ghall-ahhar tal-partijiet f'din il-kawza, li ma ndenjawx ruhhom li jkunu precizi waqt li taw ix-xhieda

tagghom bil-gurament, dwar dak li qedin jitolbu u li suppost hu dovut. Dan kollu jwassal biex it-Tribunal jiddubita b'mod serju l-kredibilita' tagghom.

Illi in verita' dwar din il-kontro-talba, wara li t-Tribunal studja bir-reqqa x-xhieda moghtija miz-zewg nahat, jinnota illi ma hemmx provi sufficjenti sabiex iwasslu ghall-kundanna tal-hlas ta' l-ammont mitlub. Ma ngabet l-ebda prova dokumentarja in sostenn tat-talba, bhal per ezempju kopja tal-kuntratt tal-bejgh u xiri tal-proprjeta' in kwistjoni, sabiex dan ikun jista' verament jigi verifikat. Ma ngabet l-ebda prova li tali proprjeta' kienet verament fuq il-kotba tas-socjeta' konvenuta diga meta nbieghet mill-attur. Di piu, ma ngabet l-ebda prova illi l-attur fil-fatt gabar il-flus in kwistjoni. Ma ngabet l-ebda prova ta' xi korrispondenza li ghattiet bejn il-partijiet dwar dan l-ammont, u fil-fatt jidher li l-ewwel darba li dan l-ammont gie msemmi kien proprju meta bdiet din il-kawza.

Illi dan kollu jwassal sabiex it-Tribunal jikkonkludi illi fil-fatt din il-kontro talba hija bla bazi, u saret biss sabiex b'xi mod tostakola t-talba attrici.

Ghal dawn il-motivi kollha, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi fl-ewwel lok jichad l-ewwel eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mis-socjeta' konvenuta.

Fit-tieni lok jichad ukoll it-tielet eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, pero jilqa t-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta u konsegwentement jichad it-talba attrici.

Fit-tielet lok jilqa l-eccezzjonijiet tal-attur ghall-kontro-talba tas-socjeta konvenuta u jichad l-istess kontro-talba.

Fic-cirkostanzi l-ispejjez kollha tal-kawza inkluzi dawk tal-kontro-talba jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----