MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2010

Avviz Numru. 115/2007

Irene Wes-Bons ID 0020894A u
Carmine De Cicco Pass. Taljan D 320781

Vs

Peter Cassar ID 26143M

Il-Qorti,

Rat ir-rikors in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenut jghid il-ghaliex ma ghandux jigi kundannat li jhallas lill-istess rikorrenti s-somma ta' hames telef lira maltija (Lm5,000) liema ammont gie imhallas lill-konvenut mir-rikorrenti bhala depositu fil-mori ta' negozjati dwar it-trasferiment tal-fond 'Comfort Inn Guest House' bl-indirizz disgha u ghoxrin (29), Cathedral Street, Sliema liema trasferiment ma sehhx minhabba ragunijiet mhux imputabbli lir-rikorrenti anzi bi htija ta' l-intimat, u minkejja li gie interpellat il-konvenut baqa inadempjenti.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 166A tal-hamsa (5) ta' Frar 2007 bin-numru 676/07. Bl-imghax mis-26 ta' Mejju 2006 kontra l-intimat li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut (fol 8 ibid) u li biha eccepixxa bir-rispett:

1. Illi l-ebda ammont ma huwa dovut lir-rikorrenti stante li s-somma ta' hamest elef lira Maltija (Lm5000) li thallset lill-konvenut mill-atturi tirraprezenta danni pro-likwidati talli l-konvenut irtira mis-suq il-fond in kwistjoni fil-mori tan-negozjati bejnu u l-atturi, kif qed jigi dedott fil-kontro-talba annessa.
2. Illi sussidjarjament u totalment minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti jkollha tiddeciedi li xi somma ta' anqas minn hamest elef lira Maltija (Lm5000) hija dovuta mill-atturi lill-konvenut ai termini tal-kontro talba annessa, tali somma xorta ghandha titnaqqas mill-hamest elef lira Maltija (Lm5000) mitluba mill-atturi.
3. Sussidjarament, mhuwiex minnu li t-trasferiment tal-fond lill-atturi ma sehhx bi htija tal-konvenut. Ghall-kuntrarju, ghall-fatt li l-bejgh ma sarx huma unikament responsabbli l-atturi.
4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-<u>kontro talba</u> tal-istess konvenut (fol 10 ibid) u li biha espona bir-rispett:-

Illi fl-ewwel xhur tas-sena 2006 l-esponenti xtaq li jbiegh il-fond proprjeta' tieghu 'Comfort Inn Guest House'. 29, Cathedral Street, Sliema, u ghalhekk irreklama dan il-fond biex isib kumpratur.

Illi fost l-interessati li avvicinaw lill-esponenti sabiex jixtru l-fond kien hemm l-atturi Irene Wes Bons u Carmine Di Cicco.

Illi fil-mori tan-negozjati, l-atturi talbu li l-konvenut jaghtihom preferenza fuq kumpraturi prospettivi ohrajn, li

jirtira l-fond mis-suq u li jieqaf jirreklamah. Billi l-atturi dehru interessati sew li jixtru, il-konvenut Peter Cassar accetta din il-proposta, b'dan li l-atturi jhallsu s-somma ta' hamest elef lira Maltija (Lm5000) bhala danni pro-likwidati li jinzammu mill-konvenut jekk il-bejgh ma jsehhx. Dan il-hlas sar fis-26 ta' Mejju 2006.

Illi eventwalment il-bejgh ma sarx ghal ragunijiet imputabbli unikament lill-atturi. Bhala konsegwenza l-konvenut sofra danni konsistenti f'telf ta' profit stante li fil-mori tan-negozjati huwa waqaf jirreklama l-fond u anke irrifjuta bejjiegha ohrajn interessati.

Ghaldaqstant, l-atturi huma msejha sabiex jghidu il-ghaliex m'ghandhomx ikunu kkundannati li jhallsu lill-konvenut is-somma ta' hamest elef lira Maltija (Lm5000), jew somma verjuri li din il-Onorabbli Qorti tista' tiddetermina *arbitrio boni viri*, konsistenti f'danni dovuti lill-konvenut talli naqsu li jixtru l-fond 'Comfort Inn Guest House', 29, Cathedral Street, Sliema, wara li l-konvenut irtira l-fond mis-suq fuq talba taghhom stess.

Bl-imghax mil-lum u bl-ispejjez inluzi dawk tac-cedola ta' depozitu numru 1073/2007.

Rat ir-risposta ghall-kontro talba (fol 13 ibid) u li biha l-atturi/rikorrenti bil-qima eccepew:

1. Illi, fl-ewwel lok, il-kontro-talbiet tal-intimat Peter Cassar huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;
2. Illi, fit-tieni lok, mhux minnu li l-esponent hallsu u ftehmu dak li qed jigi ddikjarat fil-kontro-talba tal-intimat u dan kif johrog mid-dokumenti gia' ppresentati mar-rikors promutur u kif ser jirrizulta mill-provi fl-istadju tas-smiegh;
3. Illi fit-tielet lok, mhux minnu illi l-bejgh ma sarx ghal ragunijiet imputabbli lill-esponent anzi bil-kontra l-bejgh ma sarx ghal ragunijiet imputabbli lill-intimat Peter Cassar;
4. Illi, fir-raba lok, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, biex azzjoni ghad-danni tirnexxi, l-intimat Peter Cassar mhux biss huwa tenut jitlob u jipprova materjalment li huwa soffra danni, izda jrid jipprova wkoll

in-ness bejn id-danni minnu allegatament sofferti u l-esponenti.

5. Illi fil-hames lok, u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, mhux sostenibbli fid-dritt li f'talba ghad-danni attwali tintalab li l-Qorti tiddetermina *arbitrio boni viri* id-danni dovut mill-intimat Peter Cassar.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjes kollha kontra l-intimat Peter Cassar.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi <u>l-attrici/rikorrenti</u> (fol 20 et seq ibid) tikkoabita mal-attur spjegat illi huma kienu hbieb tal-konvenut u kienu ddeciedew li jakkwistaw minghand l-istess konvenut il-post specifikat fl-istess rikors u dan bil-prezz ta' Lm335,000. Hawnhekk kollox kien sar <u>verbalment minghajr konvenju</u> hlief li l-atturi hallsu lill-konvenut is-somma ta' Lm5000, li dwarha hemm din il-vertenza, u in konnessjoni ma' dan il-hlas, il-konvenut kien iffirma l-ircevuta esebita mill-istess atturi u tinsab a fol 22 tal-istess atti. F'dan id-dokument hemm imnizzel illi l-konvenut ircieva minghand l-attrici, <u>wahedha</u>, din is-somma '…<u>as deposit on sale</u> …' bid-data tas-26 ta' Mejju 2006. Hi kompliet tghid illi dan il-hlas ma kienx sar sabiex il-propjeta tigi rtirata mis-suq izda kienet thallset fuq insistenza tal-konvenut bhala '…a form of commitment on our part'. Fil-fatt, avolja kien hemm ftehim, dejjem verbali fuq il-prezz, in-negozjati kienu baqghu ghaddejjin, per ezempju, fuq il-modalitajiet tal-hlas tal-prezz. Inoltre, meta kien ser jsir u jigi ffirmat il-konvenju, il-konvenut kien insista li hu jinghata garanzija ghall-hlas tal-istess prezz, permezz ta' apartament appartenenti lilhom u minhabba dan il-punt, jidher li n-negozjati ma' tkomplewx minhabba nuqqas ta' qbil dwaru da parti tal-atturi. In rigward <u>l-attur</u> (fol 25 u fol 50 et seq ibid) hu specifika illi dan il-hlas, li sar mill-attrici biss kien intiz '…come acconto del prezzo finale'. Hu semma' ukoll illi kienu kwazi gew finalizzati l-

proceduri sabiex huma jinghataw self minghand il-Bank imsemmi kif ukoll li kienu ser jbieghu proprjeta taghhom sabiex jithallas il-prezz. Pero meta kien ser jigi ffirmat il-konvenju, il-konvenut kien hareg bil-proposta ta' garanzija kif di gja ssemma' u ghalhekk il-konvenju ma kienx gie ffirmat. Hu kien ppreciza , ukoll, illi s-somma mhallsa kienet '… una forma di deposito e se tutto andasse bene, questa somma sarebbe stata detratta dal prezzo finale' u fin-nuqqas '… restituita a noi'.

Ikkunsidrat

Illi l-konvenut (a fol 32 et seq ibid) wara li sema' illi kien' …intwera hafna interess' fl-akkwist tal-istess post da parti ta' terzi kompla billi qal illi, bl-intervent ta' certu John Dowling, hu kien ltaqa' mal-atturi u dawn kienu ftehmu mieghu, verbalment, sabiex jixtru l-istess propjeta bil-prezz gja msemmi. Hu kompla billi qal, illi peress li kellu '… hafna interess minn agenti kif di gja spjegajt, jiena sabiex nirtira l-post mis-suq, kelli bzonn ta' depozitu mill-ewwel'. Difatti kien sar dan il-hlas, u hu kien spjega lill-atturi li s-somma mhallsa '... ma kienitx rifondibbli' u skond hu dan gie accettat mill-atturi. Wara li kkonferma l-ircevuta li tinsab a fol 22 ibid, hu qal illi kien irtira l-istess proprjeta minn fuq is-suq. Sadattant, l-atturi kienu qaluli illi, minhabba r-raguni indikata fl-istess xhieda, huma xtaqu li l-prezz jithallas fi flus kontanti, kif ried hu izda b'rati u ghalhekk fi kliemu stess '… tlabthom biex jaghtu garanzija, ta' pagament permezz tal-proprjeta taghhom f'Portomaso…'. Fuq dan il-punt pero ma kienx hemm ftehim.

Ikkunsidrat

Illi, minnufih, jrid jinghad illi f'dan il-kaz, ma giex milhuq l-istadju ta' 'weghda ta' bejgh' jew 'weghda ta' xiri' (ara l-artikoli 1357(1)(2) u 1360 tal-Kodici Civili). Difatti jidher li kien intlahaq l-istadju ta' negozjati pjuttost avanzati, in konnesjoni max-xiri da parti tal-atturi, tal-post in kwistjoni izda ma sarx, almenu, il-konvenju ossija skrittura privata kif hemm espressament imnizzel fl-artikolu 1233 tal-istess Kodici. Dan l-artikolu espressament jghid li fin-nuqqas ta'

din, l-iskrittura privata, il-weghda ta’ trasferiment jew akkwist, li tkun saret verbalment biss, tkun nulla’, bil-konsegwenza li ma jkollhiex xi effett fil-ligi.

Illi ma giex kontestat li, waqt in-negozjati, l-attrici, wahedha kienet hallset l-ammont ta’ Lm5000 mitlub fl-istess rikors promotur u dan bhala ‘deposit on sale …’. Mill-valutazzjoni li saret tal-provi ma jidhirx li kien hemm xi intenzjoni da parti tal-partijiet involuti illi din is-somma kellha sservi bhala xi forma ta’ kaparra peritenzjali jsir pre-likwidazzjoni ta’ xi danni li setghu jkunu dovuti mill-atturi. Anzi jidher li dawn il-flus kienu thallsu u kienu intizi sabiex jkunu hlas ossija depositu akkont tal-prezz li kien gie miftiehem verbalment.

Illi l-konvenut, anke fil-kontro talba sottomessa minnu, qed jippretendi danni minghand l-atturi u dan ‘.. talli naqsu li jixtru l-fond… wara li l-konvenut irtira l-fond mis-suq fuq talba taghhom stess’. Dwar dan jigi sottolineat illi l-konvenut naqas milli:-

a) jipprova li rrifjuta bejjiegha ohrajn interessati;

b) jikkwantifika l-ammont ta’ dan pretiz minnu jew in rigward ‘dannum emergens’ sew in rigward ‘lucrum cessans;

c) jipprova illi l-atturi kienu b’xi mod ‘in mala fede’ waqt l-istess negozjati, li sfaxxaw, wiehed jista’ jghid fuq proposta mhix accettata da parti tal-atturi. Ghalhekk, il-Qorti ma tarax li dak, dak qed jallega l-konvenut jista’ b’xi mod, jigi konsiderat bhala mala fede da parti, dejjem, tal-atturi.

Ikkunsidrat

Illi, minhabba dak premess, il-kontro talba maghmula mill-konvenut hi minghajr sisien la fuq bazi ta’ ligi la fuq bazi ta’ fatt waqt li t-talba attrici ghandha tigi akkolta izda fil-konfront tal-attrici biss, stante li kienet hi li hallset, bhala fatt, l-ammont pretiz fl-istess rikors.

Ikkunsidrat

Illi, dan premess, waqt li l-kontro talba ser tigi michuda, it-talba in esami ser tigi akkolta fil-konfront tal-attrici wahedha.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti waqt li tillibera lill-konvenut mill-osservanza tal-gudizzju vis-à-vis l-attrici, qed tichad il-kontro talba maghmula mill-konvenut, tilqa t-talba talba tal-attrici/rikorrenti u tikkundanna lill-konvenut sabiex jhallas lill-istess attrici/rikorrenti s-somma ta’ €11,646.87 ossija Lm5000 bl-imghax legali mhux kif mitluba izda mill-5 ta’ Frar 2007 sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll l-ispejjes kollha ta’ dawn il-proceduri inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-5 ta’ Frar 2007.

< Sentenza Finali >

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